

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTE DE DROIT

DE
L'INDIVISION FORCÉE

ET
DES RAPPORTS ENTRE CO-PROPRIÉTAIRES DE MAISONS
DIVISÉES EN PLUSIEURS ÉTAGES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le samedi 13 juin 1908, à 1 heure

PAR

Valère MONNET

Président : M. PILLET, professeur.

*Suffragants : { MM. TISSIER, professeur.
CAPITANT, chargé de cours.*

PARIS

LIBRAIRIE DES FACULTÉS

A. MICHALON

26, Rue Monsieur-le-Prince, 22

—
1908

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les
thèses; ces opinions doivent être considérées
comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITE DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

DE
L'INDIVISION FORCÉE

ET
DES RAPPORTS ENTRE CO-PROPRIÉTAIRES DE MAISONS
DIVISÉES EN PLUSIEURS ÉTAGES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le samedi 13 juin 1908, à 1 heure

PAR

Valère MONNET

Président : M. PILLET, professeur.

Suffragants : { MM. TISSIER, professeur.
CAPITANT, chargé de cours.



PARIS

LIBRAIRIE DES FACULTÉS

A. MICHALON

26, Rue Monsieur-le-Prince, 26

—
1908

A MON PÈRE

A MA MÈRE

Hommage de filiale reconnaissance.



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41555815_0045

INTRODUCTION

La division des maisons à plusieurs étages entre des propriétaires différents, donne lieu à des rapports nombreux entre ces derniers, et par suite, peut être la source de multiples difficultés ; la pratique des tribunaux le prouve, et fréquentes sont leurs décisions tranchant des conflits de ce genre.

Or, la division des maisons entre plusieurs propriétaires tend à augmenter de même que le morcellement des terres, elle est un peu la conséquence de nos législations égalitaires, qui, en réglant la dévolution héréditaire font une part égale à chacun des cohéritiers et morcellent les héritages.

D'autre part les petites fortunes sont plus nombreuses que les grosses, on aime avoir un chez soi, et la richesse mobilière tendant de plus en plus à augmenter, on préfère placer ses capitaux en valeurs mobilières, et ne posséder comme immeuble que l'appartement que l'on occupe.

Dans certaines villes comme Grenoble, Rennes,

Chambéry, Annecy, cette propriété s'est plus spécialement développée pour des causes diverses, et nous y trouvons des maisons qui ressemblent à « une véritable république de petits propriétaires » selon l'expression d'un auteur.

Cette situation s'est accrue surtout dans le commencement du XIX^e siècle, aussi le Code Napoléon ne lui consacre-t-il qu'un article, et encore cet article est-il bien incomplet. Il laisse de côté de nombreuses questions auxquelles la jurisprudence a dû apporter des solutions parfois fort diverses, elle s'est inspirée trop souvent des faits seuls, ce qui s'explique en partie par la variété des situations auxquelles elle a dû faire face.

De cette lacune de nos lois et de ce flottement dans la jurisprudence, sont nées des incertitudes dans les rapports de droit qui existent entre les copropriétaires, et qui si elles ne se traduisent pas toujours en procès, en raison de la modicité des intérêts en litige, permettent malheureusement trop souvent aux plaideurs de donner libre cours à leur esprit processif.

La situation qui nous concerne présente au point de vue juridique diverses particularités.

Ordinairement une maison est soumise à la propriété exclusive d'une personne qui jouit de tous les attributs que lui confère son droit de propriété. Elle peut y apporter des changements matériels, élever la

maison d'un étage, modifier la forme du toit, percer dans le mur des ouvertures nouvelles.

Le propriétaire peut pour l'utilité de sa maison, acquérir certains droits, par exemple un droit de passage sur un immeuble voisin, il possède alors une servitude sur ce fonds, et les actes qu'il peut accomplir sur lui sont déjà limités; il se trouve en face d'une autre personne dont les droits sont même égaux ou supérieurs aux siens. La nature des actes est généralement déterminée soit par la loi, soit par les titres, soit par la façon même dont le droit a été exercé, suivant qu'il s'agit d'une servitude naturelle ou légale, d'une servitude provenant du fait de l'homme, c'est-à-dire établie par un titre, ou d'une servitude acquise par prescription.

Enfin la maison peut être comprise dans une succession, et appartenir à tous les héritiers; l'étendue de leurs droits peut être différente, mais leur nature est la même pour tous (en supposant qu'ils aient tous recueilli une part de copropriété). On se trouve alors en présence d'une indivision; chacun d'eux ne jouit sur l'immeuble au point de vue matériel que d'un droit très restreint, et il lui faudra pour en recouvrer la plénitude recourir à un partage ou à une licitation.

Maintenant supposons que chacun des héritiers voulant avoir dans son lot une partie de la maison, le partage survenant, un étage soit attribué à l'un et

un étage à l'autre, ou même que les appartements soient divisés entre eux. La situation devient très complexe au point de vue juridique. Quels droits auront-ils sur le sol, le mur, le toit, les escaliers. Le sol, par exemple, est-il soumis à la propriété indivise de tous les intéressés puisqu'il supporte la maison tout entière?

En admettant l'affirmative, nous serons obligé d'admettre aussi qu'on ne se trouve pas en présence d'une indivision ordinaire, puisque d'une part le partage du sol ne peut y mettre fin, et que d'un autre côté les droits des communistes ne sont pas les mêmes; les possesseurs des étages supérieurs qui n'y ont peut-être pas tous accès ne pouvant être aussi étendus que ceux du propriétaire du rez-de-chaussée qui se trouve placé directement sur le sol. Si nous attribuons, au contraire, à ce dernier la propriété exclusive du sol, nous devons alors reconnaître qu'il n'en est pas le maître absolu, et qu'il ne peut en user comme de sa chose personnelle puisqu'il porterait alors préjudice à ses co-intéressés; le sol, en ce dernier cas, devient un fonds servant grevé de servitude au profit des étages supérieurs dont la réunion constitue le fonds dominant.

Tout n'est pas dit : il faut encore caractériser ce droit de servitude, en chercher la source, déterminer les droits qu'il confère et les obligations qu'il impose.

Nous pourrions faire au sujet du toit, du mur, des escaliers les mêmes observations qu'à propos du sol, etc. Il y a dans la situation d'une maison divisée en plusieurs étages un mélange de droits divers, servitude, propriété exclusive, indivision forcée.

C'est à la nature de ces droits, à leur étendue et aux charges qu'ils imposent, telles que celle de l'entretien et des réparations que nous allons consacrer cette étude.

CHAPITRE PREMIER

De l'indivision forcée

Dans une maison divisée par étages, certaines parties de la maison sont soumises au pouvoir absolu de chacun des propriétaires qui peut exercer sur elle tous les droits que confère la propriété. Ainsi dans chaque étage, il peut disposer les appartements comme bon lui semble, faire dans ces appartements toutes les modifications qu'il lui plaît d'y apporter, sauf néanmoins les restrictions imposées par le voisinage. Mais il n'en est pas de même pour toutes les parties de la maison, dont certaines sont communes à tous les propriétaires et se trouvent soumises à une indivision forcée. Comme choses indivises, on peut comprendre le sol, la cour, le puits, les fosses d'aisance, les greniers, les caves. Il y a enfin dans une maison des choses qui, tout en étant la propriété divisée de chaque intéressé, sont grevées de servitudes profitant aux autres proprié-

taires, et leur imposent certaines charges notamment d'entretien, c'est dans cette catégorie que se trouvent les murs et le toit.

Des règles différentes s'appliquent à chacune de ces trois situations. Aussi, avant d'étudier en détail chacune d'elles, il faut auparavant chercher le critérium qui permet de les distinguer, et ce critérium étant établi poser les règles qui les régissent.

Cela nous conduit à l'étude de l'indivision forcée.

Dans une indivision ordinaire chacun des propriétaires peut demander le partage des choses communes, nul ne peut s'y opposer, et la loi ne permet pas de s'engager à rester dans l'indivision pour une période de plus de cinq années.

L'indivision est en effet une source de difficultés, elle met obstacle à une bonne exploitation des biens et fait naître entre les indivisaires de nombreuses contestations. L'indivision forcée au contraire s'impose aux intéressés, ils ne peuvent en sortir sans préjudicier gravement à leurs intérêts, et aucun d'eux ne peut demander le partage des choses communes.

Pour qu'il y ait indivision forcée, il n'est point nécessaire qu'elle soit imposée par une impossibilité absolue de partager, une nécessité de fait ; le mur mitoyen qui est un exemple d'indivision forcée, peut très bien être divisé idéalement en deux parties, dont la limite séparative serait déterminée par la ligne médiane.

Point n'est besoin qu'il y ait nécessité pour tous les intéressés de rester dans l'indivision, en raison du préjudice que le partage ferait éprouver à tous, il suffit que le partage de la partie indivise nuise d'une façon notoire à l'un d'eux, et l'empêche de tirer tout l'avantage qu'elle est susceptible de procurer. Ainsi une cour ne saurait être divisée si l'un des copropriétaires s'en sert comme passage de voiture, alors que son morcellement y mettrait obstacle. Il est vrai que les situations varient à l'infini, et que seuls les tribunaux peuvent apprécier si l'indivision est nécessaire, car il ne faudrait pas que les inconvénients éprouvés par l'un des co-indivisaires dépassent en degré l'utilité que l'autre communiste en tire.

Le Code n'a prévu le cas d'indivision forcée que pour les clôtures mitoyennes, il en résulte donc que conformément à son esprit, il faut restreindre au minimum les cas d'indivision forcée, et que pour les règles qui les concernent, il faut s'inspirer des solutions que le législateur a données à cette question de mitoyenneté.

Dans l'indivision ordinaire aucun des intéressés ne peut apporter de modifications à la chose commune sans le concours des copropriétaires.

Dans l'indivision forcée, au contraire, chaque communiste peut faire tous les changements qui lui sont utiles, pourvu qu'il ne nuise pas au droit des autres.

Il est assez difficile de déterminer la limite exacte

de ses droits, et il faut pour cela chercher la base des rapports juridiques existant entre ces copropriétaires indivis.

Certains auteurs (Troplong) ont cru la trouver dans un contrat de société, tous les intéressés ayant mis une chose en commun pour l'usage de leurs fonds respectifs. En conséquence, les rapports juridiques entre eux seraient régis par les articles du Code relatifs aux sociétés et notamment par l'article 1859, alinéa 2 : Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la société, pourvu qu'il les emploie à leur destination fixée par l'usage et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit. — Alinéa 3: Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire avec lui les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société. — Alinéa 4: L'un des associés ne peut faire d'innovations sur les immeubles dépendant de la société, même quand il les soutiendrait avantageuses à cette société, si les autres associés n'y consentent.

Cette idée de société offre certains avantages, elle explique très bien comment, contrairement à l'indivision ordinaire, chaque communiste peut obliger ses co-associés à faire certaines dépenses qu'il ne pourrait leur imposer s'il s'agissait d'une indivision ordinaire, où il ne peut que demander le partage des

biens communs, à défaut par eux de consentir à ces dépenses.

Mais une société exige pour son établissement le consentement de tous les co-associés, leur volonté formelle de mettre quelque chose en commun ; de plus, la société peut prendre fin de plusieurs manières, et notamment aux termes de l'article 1865, « par la volonté qu'un seul ou plusieurs expriment de n'être plus en société ». Or, il arrivera très souvent que cette indivision forcée s'établira indépendamment de la volonté des copropriétaires : cette situation peut résulter du legs fait à deux personnes des différents étages d'une maison ; on pourrait objecter que ces personnes ont constitué la société par le fait même de l'acceptation de ces legs, mais il semble bien qu'une société ne saurait se former d'une façon aussi indirecte et presque inconsciente, et qu'elle exige de la part de ses auteurs une volonté plus précise et plus définie. En outre, un des associés ne saurait demander la fin de l'indivision puisque celle-ci est obligatoire pour lui.

Puisque l'idée de société est insuffisante et ne peut servir de base aux rapports entre copropriétaires en état d'indivision forcée, il faut chercher ailleurs le principe qui permettra d'établir les règles qui régissent ces rapports.

Pourrait-on y trouver une sorte de communauté analogue à celle qui existe entre époux et dont la

loi détermine en détail l'administration? Il y a bien, d'une part comme de l'autre, obstacle à sortir de l'indivision, mais on ne saurait mettre en parallèle deux sorte de communautés où, dans l'une, tous les pouvoirs d'administration sont entre les mains d'un seul qui est le mari, tandis que dans l'autre tous les copropriétaires ont des pouvoirs identiques.

Pourrait-on y trouver une sorte de mandat obligatoire que les intéressés se donneraient entre eux à l'effet d'administrer la chose commune et qui les obligeraient à contribuer aux dépenses que l'un d'eux peut faire sur elle. Mais cette idée de mandat forcé outre qu'elle est en opposition avec l'esprit de nos lois qui font du mandat un acte volontaire, révocable selon la volonté du mandant, n'avancerait pas la solution du problème, puisqu'il s'agirait précisément de savoir quels sont les pouvoirs que ce mandat forcé conférerait au mandataire.

Finalement, il semble bien que pour fixer les règles qui régissent les communistes, il faut se reporter simplement à celles qui s'appliquent aux clôtures mitoyennes et les étendre par analogie à notre espèce.

Deux raisons militent en cette faveur :

C'est le seul cas d'indivision forcée prévu directement par la loi ; il est logique de s'y reporter pour les autres.

Puis l'article 664 qui s'occupe des rapports entre

copropriétaires de maisons à plusieurs étages est placé dans la section qui porte comme titre : « Du mur et du fossé mitoyen ».

En conséquence, de même que la mitoyenneté confère à chacun des propriétaires certains droits (droit d'appuyer des ouvrages, d'exhausser), de même dans une maison chaque copropriétaire a le droit de retirer des choses communes toute l'utilité dont elles sont susceptibles suivant leur destination, et pour lesquelles le consentement des co-indivisaires serait nécessaire, s'il s'agissait d'une indivision ordinaire.

Il y a aussi présomption de copropriété conformément à l'article 666.

Enfin l'indivision prendra fin par l'abandon, qui permettra au copropriétaire tenu *propter rem*, de se soustraire à la charge des réparations.

En résumé, quand nous voudrions chercher les règles qui s'appliquent aux rapports entre copropriétaires de maisons divisées en plusieurs étages, quant aux choses communes, il nous suffira de nous inspirer de celles que la loi a établies en matière de mitoyenneté.

Objection. — Il a été fait à la théorie de l'indivision forcée une critique qui a été soutenue surtout par Laurent.

L'article 815 disposant que : nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision, et le partage peut toujours être provoqué, nonobstant pro-

hibitions et conventions contraires », cet auteur en conclut que l'indivision forcée n'existe pas, et que le partage peut toujours être demandé. De plus cette indivision n'est imposée que par la volonté de plusieurs personnes, qui se sont mises d'accord pour affecter une partie d'un immeuble à leur usage commun.

Mais la loi, dont le but est de concilier et de mettre en harmonie les intérêts des particuliers, peut-elle mettre obstacle à une situation qui s'impose, et qui, si elle a été créée par leur volonté, ne peut être modifiée sans nuire d'une façon considérable à leurs intérêts ?

Et si l'article 815 a voulu mettre fin aux conflits qui naissent entre copropriétaires et qui empêchent une bonne exploitation des biens, il ne peut s'appliquer à l'indivision forcée, dont l'existence dépend justement de l'utilité et des avantages qu'elle procure à ces copropriétaires indivis, pour lesquels partager ne serait, selon l'expression de Demolombe, que détruire.

Enfin la loi n'a-t-elle pas prévu cette indivision en matière de mitoyenneté ; certains auteurs prétendent, il est vrai, que la mitoyenneté se distingue de la communauté, parce qu'une chose commune est celle qui appartient à deux ou plusieurs personnes sans qu'on puisse indiquer quelle est la partie qui appartient à l'une plutôt qu'à l'autre, chacune ayant *totum in*

toto et totum in quâlibet parte, tandis que pour les murs mitoyens, la part de chacun des propriétaires voisins serait déterminée par la situation des héritages, la ligne divisionnelle se trouvant au milieu (1), mais la grosse majorité des auteurs est d'accord au contraire pour admettre qu'il ne s'agit pas ici de deux propriétés juxtaposées, de droit exclusif *pro diviso*, de chacun des voisins sur la moitié de la clôture, mais bien d'une seule copropriété (2).

De plus, non seulement la loi ne se montre pas hostile à cette sorte d'indivision, mais elle la favorise dans une certaine mesure, puisqu'elle permet au voisin d'acquérir la copropriété du mur mitoyen, malgré l'opposition de celui qui le possédait déjà.

1. TOULLIER, t. III, n° 183.

TAULIN, t. II, p. 378.

LALAUZE et PAILLET, p. 768 note 1.

2. DEMOLOMBE, t. I, n° 309.

AUBRY et RAU, t. II, p. 217, § 222.

MOURLON, t. I, n° 1714.

CHAPITRE II

Comparaison entre l'indivision forcée et les servitudes

Nous avons dit plus haut que certaines parties de la maison sont soumises à une indivision forcée tandis que d'autres parties forment une propriété divisée, mais sont grevées de servitudes au profit des copropriétaires. Avant de les ranger dans l'une ou l'autre série, il faut auparavant faire une comparaison entre l'idée de copropriété et celle de servitude, car il existe de profondes différences entre l'hypothèse où le droit est exercé à titre de copropriété et celui où il est exercé à titre de servitude.

1° Lorsque le droit s'exerce à titre de copropriété on ne peut appliquer comme dans celui où il s'exerce à titre de servitude, la disposition de l'article 702 du Code civil, aux termes duquel le propriétaire du fonds dominant ne peut faire aucun changement de nature à aggraver la charge de la servitude (1).

1. AUBRY et RAU, Cass., 10 nov. 1845. S. 46.1.487.

2° On ne pourra appliquer non plus la disposition de l'article 701, § 3, d'après lequel le propriétaire du fonds servant est admis, s'il y a lieu, à demander le changement de l'assiette de la servitude (1).

3° Si le droit s'exerce à titre de propriété il peut être prescrit par trente ans de possession, au contraire si c'est à titre de servitude, aucune prescription n'est possible dans la plupart des cas, parce qu'il s'agit presque toujours d'actes d'usage sur la chose d'autrui qui constituent des servitudes discontinues (2).

4° De même si c'est un droit de copropriété, il peut donner lieu à l'exercice d'une action possessoire de la part de chacun des intéressés contre les autres (3), tandis que pour les servitudes à défaut de texte, la jurisprudence n'accorde le droit d'agir au possessoire que pour les servitudes continues et apparentes, ou encore elle le permet pour les servitudes discontinues ou non apparentes, mais seulement lorsqu'elles s'appuient sur un titre.

5° Enfin si les communistes usent de la chose en qualité de copropriétaires, ils n'ont pas à craindre la perte de leur droit par le non-usage, et peuvent rester sans danger pendant trente ans sans s'en ser-

1. AUBRY et RAU.

2. PLANIOL, t. I, p. 643, 1^{re} édition.

3. AUBRY et RAU.

vir. Leur droit sera perdu au bout de ce temps s'ils n'ont qu'une simple servitude (1).

Il est donc très important de savoir si le droit est exercé à titre de copropriété ou à titre de servitude. Ainsi, dans une espèce, le Tribunal de Grenoble avait par application de ces principes décidé que le copropriétaire d'un corridor qui avait laissé fermée pendant plus de trente ans une porte donnant accès sur ce corridor n'avait pas perdu par cela seul le droit de l'ouvrir de nouveau (2).

Comment faire la distinction ?

Il est évident d'abord que pour trancher cette difficulté il y a lieu de se référer aux titres invoqués par les parties (3).

Mais que décider à défaut de titres, ou si les titres sont muets ? D'ailleurs il est à remarquer à ce sujet que souvent les actes de notaire contiennent des stipulations ambiguës ; dans certains actes on rencontre la stipulation suivante : « le propriétaire de tel étage aura droit à tel escalier ». Est-ce un simple droit de passage, c'est-à-dire une servitude qui ne permettra pas au propriétaire de l'étage de faire une seconde ouverture sur l'escalier, puisqu'il en aggra-

1. PLANIOL, t. I, p. 643, 1^{re} édit.

2. Grenoble, 17 mars 1888, *Journ. art.*, Grenoble, 1888, p. 139.

3. LAURENT, t. VII, n° 480.

verait la charge, ou un droit de propriété qui lui en conférerait au contraire la faculté.

Certains arrêts ont semblé admettre qu'en raison de la destination commune de choses dont il s'agit il y a lieu de présumer la propriété (1). C'est là une première opinion.

Dans une opinion contraire à la précédente, le Code se montrant hostile à l'indivision, il faut plutôt admettre l'idée de servitude. L'article 664, qui s'occupe plus spécialement des rapports entre copropriétaires de maisons à plusieurs étages, n'est-il pas placé dans ce chapitre qui porte comme rubrique « Des servitudes ou services fonciers » ? Puis le Code ayant fixé des règles assez précises sur la naissance et l'extinction des servitudes et sur les rapports entre le propriétaire du fonds dominant et celui du fonds servant, il y aurait intérêt pour éviter les conflits entre copropriétaires et au besoin en faciliter la solution à admettre qu'à défaut de titre on se trouve en présence d'un droit de servitude.

La doctrine en général rejetant ces présomptions, comme n'ayant aucun fondement dans la loi, déclare qu'il y a lieu de s'en tenir en la matière, aux principes généraux qui régissent les preuves ; c'est au demandeur à établir la nature de son droit, conformément aux règles admises par notre législation en ce

1. Cass., 20 février 1866. D. p. 66.1.383.

qui concerne la preuve du droit de propriété en général (1).

Ces trois opinions sont trop absolues, et il semble bien qu'on puisse y trouver les éléments qui serviront de base à la solution que nous proposons et qui nous paraît plus conforme à l'esprit du Code et à l'équité.

D'une part, la simple destination commune des choses peut paraître parfois insuffisante pour justifier un droit de copropriété. Une cour peut ne servir qu'à donner la lumière et l'air à tel appartement et servir de passage et même d'entrepôt au propriétaire du rez-de-chaussée. Il est plus logique de n'attribuer au possesseur de l'appartement qu'un droit de servitude qui lui permet de tirer de la cour tout l'usage dont son appartement est susceptible.

D'autre part, les partisans de l'idée de servitude vont trop loin dans leur système, ils sont même si opposés à l'idée de copropriété qu'ils se servent de l'expression « servitude d'indivision » pour caractériser la situation résultant de l'impossibilité où se trouvent les communistes de provoquer le partage (2) mais cette expression est inexacte, puisque aucun des caractères de la servitude n'existe, l'indivision forcée constituant moins une charge imposée à la chose

1. LAURENT, t. VII, n° 481. HUC, t. IV, n° 353.

2. PARDESSUS, t. I, n° 19.

DURANTON, t. V, n° 149.

indivise qu'une simple restriction à la faculté d'en demander le partage (1).

Enfin le troisième système soutenu par une partie de la doctrine, est un peu trop affirmatif en disant que ces présomptions n'ont aucun fondement dans la loi, et qu'il faut s'en tenir aux principes généraux qui régissent les preuves. L'article 653 auquel on peut se reporter par analogie n'établit-il pas une présomption de copropriété sur le mur mitoyen ; d'autre part, n'y a-t-il pas une présomption de fait : lorsque dans une maison divisée entre plusieurs propriétaires la copropriété seule permet de tirer de certaines parties de la maison toute l'utilité qu'elles sont susceptibles de procurer, en sorte que sans elle quelques-uns ou l'un seulement des intéressés subirait un préjudice considérable, cette situation de fait laisse présumer qu'à l'origine de l'indivision, ils ont voulu se conférer entre eux sur ces parties communes un droit de copropriété.

Toutes ces considérations nous permettent d'adapter un système intermédiaire qui semble plus conforme au droit et à l'équité et qui nous servira de base pour classer les différentes parties de maison, et pour les soumettre à un régime juridique déterminé.

Il faut présumer communes et comme étant la co-

1. AUBRY et REAU, t. II, § 221, *ter.*, p. 243.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 373.

propriété des intéressés toutes les choses dont la propriété seule permet de tirer toute l'utilité dont elles sont susceptibles, et qui sans elle causerait à quelques-uns ou à l'un seulement des intéressés un préjudice considérable.

Prenons un exemple : dans une maison à plusieurs étages, l'escalier est une chose qui doit être présumée commune, car si les propriétaires des étages supérieurs ne possédaient sur les parties inférieures de l'escalier qu'un droit de servitude, ils ne pourraient diviser leurs appartements ; en établissant ainsi, selon l'expression de Demolombe, « une république de petits locataires », ils aggraveraient la servitude du fonds servant, ils ne pourraient de même changer l'affectation de leurs appartements ; or, cette impossibilité de diviser ou de donner à l'appartement une affectation différente leur serait très préjudiciable.

Dans les autres cas, lorsque l'utilité que présente la chose servant à l'usage commun ne permet pas de présumer que les parties aient voulu établir sur elle un droit de copropriété, il faut alors en conformité avec le troisième système déclarer qu'il y a lieu de s'en tenir aux principes généraux qui régissent les preuves ; c'est au demandeur à établir la preuve de son droit (1). Et pour apprécier son droit, le juge devra tenir compte des titres de propriété, des pré-

1. LAURENT, t. VII, n° 481.

HUC, t. IV, n° 353.

somptions de toute nature, et même de l'interprétation que les parties ont donnée à leurs droits par leurs agissements.

Devons-nous appliquer les principes ci-dessus exposés au sujet des différentes parties d'une maison divisée en plusieurs étages ?

En la matière, il semble à première vue qu'on doive abandonner un peu ces principes en raison de l'article 664 du Code qui régit certains rapports entre copropriétaires, mais l'étude de cet article nous permet au contraire de ne pas nous en écarter.

L'article 664 dispose comme suit :

« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait à partir du premier l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite. »

Cet article, si l'on se borne à un examen un peu superficiel, semble attribuer aux intéressés, sur le toit et les gros murs un droit de copropriété dont le cor-

rélatif serait pour eux la charge proportionnelle des réparations et reconstructions, les escaliers appartiendraient aux propriétaires de chaque étage puisque eux seuls sont chargés de les entretenir, les autres n'ayant sur cette partie de l'escalier qu'un droit de servitude.

Mais cet article ne saurait nous servir de base pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un droit de copropriété ou d'un droit de servitude. D'abord il est incomplet, il existe dans une maison de nombreuses parties dont cet article ne parle pas, qui sont incontestablement communes, telle la fosse d'aisance. Puis par le fait même qu'il se trouve dans le chapitre qui traite des servitudes, il laisserait subsister un doute sur l'intention du législateur d'y établir un droit de copropriété.

Enfin la charge d'entretien que cet article impose aux intéressés s'explique aussi bien dans un cas que dans l'autre. Si cette charge est le plus souvent le corrélatif de la propriété, elle peut très bien aussi être imposée au propriétaire d'un fond dominant, en raison de la servitude qu'il possède sur le fonds servant, c'est une règle que l'équité suffit à justifier car il serait injuste qu'une personne profitât d'un ouvrage situé sur le fonds grevé, dont l'entretien peut être assez onéreux, sans être tenue d'y participer.

En sorte que, pour déterminer si l'on se trouve en présence d'un droit de propriété ou d'un droit de

servitude, il faut en la matière suivre les principes que nous avons exposés ci-dessus sans tenir compte de l'article 664.

Dans une maison il y a des parties qui sont certainement, à défaut de convention contraire, soumises à un droit de copropriété, telles que le puits, la fosse d'aisance, les greniers et les caves, lorsqu'ils ne sont pas divisés, de même les conduites d'eau et de gaz, l'escalier, l'allée. La cour donne déjà lieu à discussion : lorsque la cour sert de passage à tous les habitants de la maison ou à quelques-uns, ils ont tous ou ces derniers seulement sur elle un droit de copropriété. Pour ceux qui n'ont sur elle qu'un droit de vue, de lumière ou d'aération, il faut présumer au contraire qu'ils ne possèdent qu'un droit de servitude leur suffisant pour l'utilité qu'elle leur procure.

Le sol sur lequel est élevé la maison est la propriété commune des différents étages, car il leur est nécessaire à tous.

Le toit appartient au propriétaire du dernier étage s'il repose directement dessus, s'il y a des mansardes, il sera alors une dépendance de ces dernières, et sera soumis comme elles à une indivision forcée, au cas où ces mansardes seraient indivises. Nous ferons la même observation, si au-dessous du toit se trouvent directement des greniers.

Quant aux murs, chacun des intéressés est propriétaire exclusif de la partie des gros murs corres-

pendant à son étage, et si cet étage est divisé entre plusieurs personnes, il appartiendra à celle à qui il sert de limite.

Les corridors séparant deux appartements sont indivis entre les possesseurs de ces appartements.

Pour les planchers qui les séparent, peut-être y aurait-il lieu d'établir ici une distinction : s'il y a plancher double on pourrait attribuer le plancher supérieur au propriétaire du dessus, et celui qui sert de plafond au propriétaire du dessous, la poutraison restant commune. Au contraire, s'il y a plancher simple il serait indivis.

A l'intérieur de son étage chacun est propriétaire absolu et n'est soumis qu'à des obligations de voisinage, et encore ces obligations varient-elles avec les localités ; mais en dehors de cela il peut faire chez lui ce qu'il lui plaît, disposer son appartement comme bon lui semble et y apporter toutes modifications qu'il juge utiles.

Observation. — Les règles ci-dessus ne sont point absolues, car les situations varient à l'infini, et si nous avons considéré ce qui existe ordinairement, il faut tenir compte des cas exceptionnels, où seul le juge du fait pourra apprécier, en s'appuyant sur les principes que nous avons posés, s'il y a présomption de propriété ou de servitude.

Ces distinctions faites, nous examinerons chacune des situations diverses où les intérêts des proprié-

taires de la maison peuvent se trouver en présence, et nous étudierons soit à l'aide de ces principes, soit par l'avis de la doctrine et les décisions des tribunaux les solutions qu'il faut apporter à leurs conflits.

CHAPITRE III

Droits des copropriétaires.

Dans une indivision volontaire susceptible de prendre fin par le partage, en conformité de l'article 815 du Code civil, l'un des communistes ne peut même faire seul aucun acte d'administration qui lie ses copropriétaires.

La présomption légale de mandat de l'article 1859 est inapplicable dans les communautés formées *sine affectu societatis*. Un communiste ne peut faire aucune innovation à la chose communesans le consentement de l'autre communiste. Cette prohibition peut être nuisible à une bonne exploitation, mais elle s'explique par cette raison qu'elle évite toutes difficultés entre les indivisaires, et que le partage auquel nul ne peut s'opposer, sauf convention contraire, permet de mettre fin à cette situation.

Dans l'indivision forcée, au contraire, le partage étant impossible sans le consentement de tous les

intéressés, la même prohibition s'expliquait moins et ne s'imposait pas avec la même force. Dans une certaine mesure on appliquera aux deux espèces d'indivision des règles analogues. C'est ainsi que sans doute, aucun des communistes ne peut user des choses contrairement à leur destination ou de manière à porter atteinte au droit égal et réciproque de ses consorts. De même, en ce qui concerne la répartition entre les divers intéressés des charges résultant de la chose commune, à défaut de convention contraire, et sous réserve de certaines dispositions de l'article 664, ces charges doivent être supportées par chacun des communistes dans la proportion de son intérêt. Enfin, pour les aliénations, constitutions de droits au profit des tiers, nous devons appliquer les mêmes règles.

Quant aux différences, outre celle qui se réfère à la durée de l'indivision, l'article 815 devant être écarté en matière d'indivision forcée, une seconde différence, qui est un peu la conséquence de la première, est relevée par les auteurs. Pour les actes matériels, en tant qu'il s'agit d'user de la chose, les copropriétaires sont considérés comme ayant des droits plus étendus lorsqu'il s'agit d'une indivision forcée: sous la seule réserve de respecter le libre exercice du droit égal des autres communistes, et de ne point changer sa destination, chacun des intéressés peut jouir de la totalité de la chose commune et de

ses diverses parties comme d'une chose lui appartenant en propre (1).

Et quelles en seront les limites ?

Exigera-t-on que cet usage de la chose commune par l'un des intéressés soit tel que chacun d'eux puisse le faire en même temps et dans le même lieu ?

Non, car ce serait annihiler les conséquences du principe posé ci-dessus. Il y a une mesure à observer qui varie suivant les espèces, et si dans certains cas on pourrait exiger la simultanéité des faits qui pourraient constituer l'usage de la chose commune, par exemple lorsqu'il s'agit d'un usage se prolongeant en durée, au contraire dans d'autres hypothèses il suffira que les copropriétaires en puissent faire le même usage mais d'une façon successive.

SOL

Le sol est propriété commune, car il est nécessaire à tous les étages (2) ; la maison tout entière

1. DEMOLOMBE, t. XI, n° 445.

AUBRY et RAU, II, § 221 *ter*, p. 414.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 275.

LAURENT, t. VII, n° 483.

2. Nîmes, 4 février 1840. S. 40.2.505 ; Cass., 22 août 1860 S. 61.1.81.

LAURENT, t. VII, n° 488.

DEMOLOMBE, t. XI, n° 425 *bis*.

AUBRY et RAU, t. II, n° 221, *ter*, 416.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 986.

HUC, t. IV, n° 35.

PLANIOL, t. I, p. 416, n° 1245.

repose sur le sol et les propriétaires de chaque étage se trouvent avoir tous la copropriété du sol, et dès lors un droit égal aux avantages attachés au sol, à sa position ou à son voisinage.

En conséquence, lorsque la maison est sujette à reculement, l'indemnité accordée à ce reculement doit être répartie entre tous les propriétaires proportionnellement à la valeur des étages appartenant à chacun d'eux (1).

Les copropriétaires ont un droit égal au droit de préemption accordé aux propriétaires riverains de la voie publique sur les terrains délaissés par l'administration (2). Ce droit de préemption a été reconnu notamment par un arrêt de la Cour de Cassation du 21 mai 1860. Selon cet arrêt, si le propriétaire du rez-de-chaussée exerce seul ce droit de préemption, les constructions qu'il élève sur la parcelle acquise ne doivent pas dépasser la hauteur du plancher du premier étage. En l'espèce une restriction a été apportée aux droits du propriétaire du rez-de-chaussée, en raison de circonstances particulières et surtout de l'origine du terrain sur lequel devaient être élevées des constructions nouvelles. Mais nous pen-

1. DEMOLOMBE, n° 441.

AUBRY et RAU, t. II, § 221, *ter*, p. 419.

2. Cass., 22 août 1868 précité.

AUBRY et RAU, DEMOLOMBE.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVÉAU.

sons qu'il ne faut pas généraliser cette solution et l'étendre même au cas où le propriétaire de ce rez-de-chaussée aurait, lui provenant d'une origine différente, la propriété exclusive du terrain limitrophe. Il n'est alors soumis qu'aux règles du droit commun, et rien ne s'oppose à ce qu'il puisse élever ses constructions au-dessus du rez-de-chaussée.

Si la maison brûle ou si elle est démolie ou détruite par un cas fortuit, chacun des copropriétaires pourrait demander la licitation du sol et le prix en serait alors partagé en proportion de la valeur qu'avait l'étage de chacun des ayants droit (1).

Une question importante est celle de savoir si le propriétaire du rez-de-chaussée peut creuser une cave sous son plancher ou même un puits. Cette question peut être d'une application assez fréquente, et pour la trancher nous n'avons qu'à nous inspirer du principe en vertu duquel tout copropriétaire peut faire sur la chose commune tous travaux et innovations utiles, pourvu qu'il ne nuise pas au droit égal de ses consorts.

En conséquence, si le propriétaire du rez-de-chaussée a seul accès au sol il peut très bien creuser une cave ou un puits sous le plancher. Il ne nuit pas en

1. PLANIOL, t. I, n° 1245.

DEMOLOMBE, t. XI, n° 440.

AUBRY et RAU, t. II, 22 *ter*, 418.

En sens contraire, DURANTON, t. V, n° 347.

cela au droit égal de ses consorts, puisque ceux-ci n'ont pas accès au sol. Si le rez-de-chaussée est divisé entre plusieurs, ils devront être d'accord pour faire ces ouvrages, sinon ils ne pourront les faire que sous leur plancher respectif. Au contraire, si tous les communistes ou la plupart d'entre eux, avaient d'une manière ou de l'autre accès au sol, ces travaux seraient impossibles, car chacun d'eux en les exécutant nuirait au droit égal des autres.

Avant de creuser la cave ou le puits, le propriétaire devra, comme en matière de mitoyenneté, lorsqu'il s'agit d'élever le mur, faire faire une expertise préalable et prendre toutes les dispositions, afin que ces travaux ne nuisent pas à la solidité de la maison.

Lorsqu'une administration ou même un particulier voudra faire des canalisations sous la maison par suite d'expropriation ou d'aliénation volontaire, elle devra mettre en cause tous les communistes et leur payer une indemnité proportionnelle à la valeur de leurs étages.

Enfin, si les travaux souterrains exécutés par un co-intéressé venaient à être supprimés pour quelque cause que ce soit (destruction de l'immeuble), pour répartir l'indemnité qui pourrait être due par un tiers ou qui représenterait l'aliénation du sol, on ne devrait pas tenir compte de la plus-value que ces travaux ont procurée au rez-de-chaussée, car ce serait contraire à notre principe. Il en serait différemment

si ces travaux étaient préexistants à l'indivision, le propriétaire du rez-de-chaussée étant alors en droit de compter sur une part de l'indemnité représentative de la valeur de ces travaux.

COUR

Pour la cour, il y a lieu de présumer la copropriété pour tous les propriétaires de la maison y ayant accès, tandis que pour ceux qui ne jouissent sur elle que d'un droit de vue ou de lumière, il y a au contraire présomption qu'on se trouve en présence d'un droit de servitude.

De nombreuses questions s'élèvent à propos des cours, et c'est très souvent à leur sujet que des difficultés surgissent entre les intéressés.

Lorsqu'il y a copropriété, tous les communistes pourront en faire l'usage qui est conforme à la destination de la cour, pourvu qu'ils n'entravent pas l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La cour pourra servir d'entrepôt provisoire, soit pour du bois que l'on veut au besoin scier avant de le transporter au grenier, soit pour des meubles que l'on veut emménager, mais il ne faudra pas que ces entrepôts soient trop fréquents, car ils n'auraient alors plus rien de provisoire et pourraient gêner la circulation et incommoder les propriétaires du rez-de-chaussée. Ils doivent être tolérés dans la mesure où

tous les communistes pourraient en user de même.

Il est certain qu'aucun d'eux ne pourrait y établir une construction ou y faire une installation permanente, si petites fussent-elles, par exemple un garage de bicyclettes, celles-ci ne seraient permises que pour le propriétaire exclusif de la cour, sur laquelle les autres ne jouiraient que d'un droit de servitude.

Le propriétaire du rez-de-chaussée userait de la cour contrairement à sa destination s'il s'avisait d'en faire une annexe de son magasin ou de l'encombrer de caisses ou d'objets relatifs à son commerce et à son industrie (1).

Peut-il pratiquer une ouverture donnant sur la cour? Il faut supposer que son droit de copropriété est appuyé sur un titre, car s'il n'en possédait aucun ou s'il n'avait sur la cour qu'une fenêtre donnant du jour à son rez-de-chaussée, il faudrait présumer à son profit un simple droit de servitude.

La Cour de Grenoble saisie d'une difficulté de ce genre avait jugé sainement en interdisant au propriétaire du rez-de-chaussée de transformer en porte une fenêtre ouvrant sur la cour (2), elle n'avait au fond reconnu à ce propriétaire qu'une simple servitude sur la cour. Si ce dernier a déjà une porte mettant en communication son étage avec la cour, on ne saurait lui refuser le droit d'agrandir sa porte

1. Grenoble, 10 novembre 1862. S. 63.2.207.

2. Grenoble, 10 novembre 1862. S. 63.2.207.

et par suite, d'en ouvrir une nouvelle, il ne cause en le faisant aucun trouble ni dommage aux autres ayants droit. Il faut même aller plus loin, et dire que s'il jouit sur la cour d'un droit de copropriété, il peut avoir une porte sur celle-ci, alors qu'il n'en possédait point auparavant. Son travail est conforme à la destination de la cour, et il doit être aussi permis à lui de le faire, qu'il est licite au propriétaire d'un étage d'ouvrir une porte sur un escalier à la communauté duquel il a droit. Toutefois une limite s'impose, l'usage que ce possesseur du rez-de-chaussée veut tirer de la cour doit être restreint à son étage ; s'il émettait la prétention de pratiquer une ouverture dans la cour pour établir une communication avec un immeuble voisin qu'il voudrait ainsi desservir, il ferait un usage abusif de son droit en transformant la cour en une sorte de passage public.

Les propriétaires des étages supérieurs peuvent eux aussi pratiquer des ouvertures nouvelles sur la cour dont ils ont la copropriété, car de leur nature même les cours communes sont destinées à fournir l'air et le jour aux bâtiments qui les entourent, et ils jouissent même de ce droit sans observer les distances légales (1).

Mais il ne faudrait pas qu'en ouvrant des fenêtres la copropriété en soit rendue plus onéreuse pour les

1. Paris, 11 juin 1842. S. 42.2.259 ; Cass., 10 novembre

autres communistes (1), en sorte qu'une expertise préalable sera toujours utile pour s'assurer que les intérêts des voisins ne sont pas sacrifiés, ni la solidité du mur compromise.

Chaque propriétaire peut faire établir dans le sol de la cour une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité pour les besoins de son étage, ~~il~~ peut aussi y faire poser les conduits qui serviront à l'écoulement des eaux pluviales ou des eaux ménagères.

Il ne faudrait pourtant pas aller trop loin et tolérer comme l'a fait un arrêt de la Cour de Grenoble du 6 décembre 1887 (*Moniteur jud. Lyon*, 30 août 1887) que l'un des communistes, sans le consentement des autres, établisse une fosse d'aisance ou un puits dans la cour commune.

Cet établissement n'est pas contraire à la destination de la cour, mais il enlèverait à ces derniers la possibilité de faire des travaux analogues.

Il faut pour les exécuter le consentement de tous les intéressés.

1845.S. 46.1.487 ; Trib. Grenoble, 17 mars 1882. *Gaz. Pal.*, 82.1.559.

DEMOLOMBE, t. II, n° 446.

AUBRY et RAU, t II, § 221 *ter*, p. 415.

LAURET, t. VII, n° 484.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVBAU, n° 275'; HUG, t. IV, n° 353.

1. Paris, 7 décembre 1850, D. P. 54.5.695.

▲ ALLÉES

Elles sont aussi propriétés communes et on peut leur appliquer la plupart des solutions que nous avons apportées ci-dessus aux difficultés relatives aux cours communes, notamment au sujet des conduits d'eau, de gaz et d'électricité.

Chacun des copropriétaires peut exiger que l'allée soit close par une porte cochère pour se garantir contre les voleurs, à moins qu'elle ne desserve plusieurs immeubles et ne serve de passage en quelque sorte public.

Nous ferons les mêmes observations que pour la cour au sujet du droit pour le propriétaire du rez-de-chaussée, d'ouvrir une porte sur l'allée, mais il ne lui est pas permis d'y faire aboutir des conduits de cheminée en raison des inconvénients et des dangers qu'ils présentent. Cette prohibition peut être assez onéreuse surtout pour le petit propriétaire qui ne possède qu'un magasin, l'installation d'une cheminée nouvelle dans le mur est assez coûteuse, et dans les petites villes, à Annecy par exemple, où les maisons sont très anciennes on voit souvent de petites échoppes où les tuyaux de cheminée aboutissent simplement dans l'allée voisine.

L'un des copropriétaires d'une allée commune est pareillement en droit de placer de chaque côté de

la porte cochère qui clôt cette allée, des plaques-enseignes indiquant sa profession du moment où il ne cause aucun préjudice aux autres communistes qui pourraient, s'ils y avaient intérêt, user du même droit.

ESCALIERS ET CORRIDORS

L'escalier étant destiné à desservir les différents étages, leurs propriétaires peuvent y faire tous les travaux qui en facilitent l'accès, en y faisant de nouvelles portes ou en élargissant celles déjà existantes. Ils peuvent aussi y pratiquer des ouvertures destinées à donner de la lumière ou de l'air à leurs appartements.

Toutefois, nous ferons ici la même observation que pour la cour ; si un étage n'a pas accès sur l'escalier et s'il ne possède sur lui qu'une fenêtre servant à la lumière ou à l'aération, l'idée de copropriété s'impose avec moins de force, il faudrait présumer qu'on se trouve en présence d'une simple servitude, et par suite, s'opposer à tout changement qui en constituerait une aggravation.

Aux escaliers il faut assimiler les corridors, qui ne sont qu'une dépendance des appartements qu'ils desservent, et doivent être considérés aussi comme étant propriété commune (1).

1. Tribunal d'Annecy, 3 août 1888.

Une question se pose ici : lorsqu'un des propriétaires possède une maison contiguë à l'escalier ou au corridor, mais ne communiquant pas avec eux et un appartement auquel ils servent d'accès, peut-il pratiquer une ouverture et établir la communication entre ces deux immeubles ? Cette innovation n'est pas contraire à la destination de ces escaliers ou corridors ; néanmoins il faut lui en refuser la faculté, ce serait porter atteinte aux droits de ses copropriétaires, ces passages doivent servir uniquement à l'utilité de la maison dont ils sont une dépendance.

MURS

Sous la dénomination de murs, il faut comprendre ceux qui enveloppent la maison, soit qu'ils se trouvent en façade, soit qu'ils se trouvent placés latéralement et servent de séparation avec la maison voisine, et ceux, quoique situés au milieu du bâtiment et servant de cloison ou de cage d'escalier, dont les fondations prennent naissance dans le sol ; ils constituent l'ossature de l'édifice.

Suivant l'opinion générale les gros murs doivent être présumés appartenir indivisément aux divers propriétaires, comme le sol, ils sont eux aussi indispensables à l'existence et à la conservation de la maison entière. Les partisans de ce système invo-

quent en outre l'article 664 qui les met à la charge de tous les propriétaires (1).

Cependant on soutient dans une autre théorie qui nous semble préférable que chacun des intéressés est propriétaire exclusif de la partie des gros murs correspondant à son étage, nous savons ce qu'il faut penser de l'article 664, et il est assez logique que les gros murs, dans leur ensemble, profitant à tous les propriétaires, soient à la charge de tous dans la proportion indiquée au texte. La véritable raison qui nous fait pencher vers la propriété exclusive, c'est que l'indivision forcée doit être admise d'une façon tout à fait exceptionnelle, et que l'idée de servitude suffisant en l'espèce, il est préférable de se ranger de ce côté et d'écarter l'idée de copropriété (2).

Nous trouvons de nombreux jugements et arrêts en ce sens (3).

En tous cas, chacun des divers propriétaires a le droit de faire au mur de l'étage qui lui appartient les innovations qu'il juge convenables, pourvu qu'il

1. DEMOLOMBE, t. XI, n° 425 *bis*.

LAURENT, t. VII, n° 487.

AUBRY et RAU, t. II, § 221 *ter*, p. 417.

BAUDRY-LACANTINIERIE et CHAUVEAU, n° 986.

PLANIOL, t. I, n° 1245.

2. HUC, t. IV, n° 35.

3. Paris, 7 décembre 1861. S. 62. 2.318 ; 7 février 1862, S. 62 2.499.

n'en résulte ni dommage ni danger pour les propriétaires des autres étages (1).

Il a le droit d'établir une cheminée dans le mur et d'en poursuivre les travaux jusqu'au toit quand l'installation de cette cheminée est nécessaire pour l'usage de son appartement, à condition toutefois qu'il n'abuse point de ce droit, et ne veuille en établir plusieurs dont la nécessité s'imposerait moins et qu'il prenne toutes précautions utiles afin de ne pas porter préjudice à ses voisins.

Ence sens, un jugement du Tribunal de Bergerac du 17 février 1863, qui avait même autorisé l'établissement d'un tuyau de cheminée pour l'installation d'une forge par le propriétaire d'un rez-de-chaussée (2). De même que l'on permet à un propriétaire dont le champ est enclos d'acquérir le droit de passage sur le fonds voisin pour aboutir à un chemin, pourquoi refuserait-on le droit d'établir une cheminée au propriétaire d'un étage moyennant une indemnité, pour le besoin de son étage, c'est une charge qu'impose la situation des lieux.

C'est en vertu du même principe qu'on lui permettra aussi d'établir dans le mur des tuyaux ou canalisations, soit pour des lieux d'aisance, soit pour l'écoulement de ses eaux ménagères.

Le mur étant destiné à supporter l'édifice, le pro-

1. Grenoble, 15 juin 1832. S. 33 2. 208.

2. D.P. 1863 3. 43.

propriétaire pourra faire tous les travaux qui ne sont pas contraires à cette destination, il a le droit d'y creuser des niches ou des placards, il peut y faire des ouvertures nouvelles, des croisées, et même y établir un balcon, à condition de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'installation d'un balcon présente parfois certaines difficultés, car il faut aussi ménager les intérêts du propriétaire de l'étage inférieur, à qui ce balcon peut porter préjudice, notamment en apportant à son appartement un peu d'obscurité ou en facilitant des regards indiscrets, aussi est-il nécessaire ici plus spécialement de faire précéder ces travaux d'une expertise afin d'éviter le recours du voisin et la démolition de l'ouvrage.

Il est à remarquer que certaines villes ont des règlements spéciaux au sujet de l'installation de ces balcons, à Annecy par exemple, ils ne peuvent être construits qu'à une hauteur de cinq mètres au moins au-dessus de la chaussée.

De nombreux procès ont été soulevés à propos de l'établissement de ces balcons, et surtout de marquises. Il est actuellement d'un usage courant de remplacer les tentes des magasins par des marquises en fer, qui sont d'un abri plus sûr et facilitent les étalages, en permettant à des commerçants, des cafetiers par exemple, d'installer des tables ou autres objets sur le trottoir. Le propriétaire du premier étage peut se plaindre de perdre ainsi la vue sur le

trottoir, ou d'avoir l'accès de son appartement rendu plus facile aux malfaiteurs. Le Tribunal de Grenoble dans une affaire de ce genre avait autorisé l'installation d'une marquise (Grenoble, 13 août 1898), il est vrai que le plaignant était en l'espèce le propriétaire du second étage, et que le préjudice par lui éprouvé était très faible. Il est difficile en la matière de donner une règle générale, les cas variant à l'infini, et seuls, les tribunaux étant à même d'apprécier, mais nous pensons qu'en raison de l'utilité et de l'avantage que ces marquises offrent au propriétaire du rez-de-chaussée, il est bon de les autoriser dans une large mesure ; car la vue des étages supérieurs peut aussi bien être restreinte par l'établissement d'une tente, et l'accès du premier étage aux malfaiteurs ne leur est souvent que très peu facilité. La jurisprudence se montre en général favorable à ces travaux, et nous ferons observer qu'ils se trouvent pleinement justifiés, si nous considérons le propriétaire du rez-de-chaussée comme maître de son mur, tandis qu'ils s'expliqueraient moins si on considérait ce mur comme la propriété indivise et commune de tous les intéressés.

Puisqu'il est permis aux propriétaires des étages supérieurs d'ouvrir dans le mur des croisées, celui du rez-de-chaussée peut de même transformer ses croisées en arcs de voûte, et son appartement en magasin : cette innovation peut lui être d'une grande

utilité, car les magasins se louent plus facilement, à meilleur prix, et demandent moins de réparations que les appartements.

Nous nous sommes opposé ci-dessus à l'établissement d'une porte donnant sur l'escalier, et mettant en communication un étage avec une maison voisine, il faut, au contraire, reconnaître le droit d'ouvrir ces portes lorsqu'elles mettent en communication directement l'appartement et l'immeuble voisin, sous la condition que le droit de passage dans l'escalier commun ne soit pas rendu plus onéreux pour les autres communistes, ces modifications ne causeraient alors aucun préjudice à ces derniers. Ces travaux peuvent donner une plus-value notable à des magasins en établissant des communications entre eux.

C'est dans ce sens que s'est prononcée la Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 7 décembre 1861. En l'espèce, une personne possédait l'un des étages d'une maison divisée, en même temps qu'elle était propriétaire de la maison voisine. Cet arrêt lui reconnaissait la propriété exclusive de la partie de mur servant de séparation, et par suite, le droit d'y pratiquer des ouvertures, en considérant que ces ouvertures ne constituaient pas une aggravation de la servitude de passage dont l'escalier et le corridor de la maison commune étaient grevés au profit des autres copropriétaires.

Nous étudierons à propos de toit la question d'ex-

haussement, c'est-à-dire du droit pour le propriétaire de l'étage supérieur d'élever la maison d'un ou plusieurs étages. Disons de suite que, le Code permettant à l'un des propriétaires d'un mur mitoyen d'élever ce mur bien qu'ils en aient la copropriété, à plus forte raison ce droit doit être accordé au propriétaire de l'étage supérieur puisque nous lui attribuons la propriété exclusive de la tranche de mur correspondant à son étage.

Mais s'il est permis à l'un des intéressés de faire sur la partie du mur lui appartenant tous les travaux qu'il juge utiles, il ne doit point porter atteinte aux droits qu'ont les autres communistes d'en faire autant, sur la portion de mur qui les entoure, et notamment il ne peut appuyer les poutres sur la partie du mur correspondant à l'étage inférieur.

A ce sujet s'élève une question souvent discutée : Un propriétaire a-t-il le droit d'appliquer des enseignes dépassant la partie supérieure ou inférieure de sa façade. Fréquemment nous voyons des enseignes de magasin empiéter sur le premier étage, en vertu soit d'une tolérance, soit d'un accord intervenu entre les intéressés. Dans les grandes villes surtout, se coudoient et voisinent les réclames les plus hétéroclites; cette publicité peut ne pas être du goût de tout le monde, aussi faut-il refuser à un des propriétaires le droit d'apposer des enseignes ailleurs que sur la partie du mur correspondant à son étage.

En partant de l'idée de copropriété du mur, on pourrait être amené à octroyer ce droit, surtout lorsque l'intérêt des autres communistes n'est pas en jeu ; rien n'empêcherait ces derniers d'agir de même et de placer leurs annonces sur telle partie de la façade qu'il leur plairait, ce serait souvent leur intérêt, car on porte plus facilement les regards vers un premier étage que vers les étages supérieurs. Avec l'idée de copropriété exclusive, il n'y a plus à hésiter, toute apposition d'enseigne en dehors de son étage est interdite, et les difficultés que souvent elles soulèvent entre les intéressés se trouvent écartées.

La jurisprudence, à maintes reprises s'est montrée favorable à notre théorie, et si ce sont surtout des considérations de fait qui ont dictées ses décisions, elle ne faisait au fonds que reconnaître à chaque communiste la propriété de la façade correspondant à son étage. Le Tribunal de Grenoble notamment a rendu de nombreux jugements en ce sens.

Ici se place une observation : le système de la jurisprudence qui attribue la propriété du mur exclusivement aux possesseurs des différents étages qu'il confine, semblerait interdire aux propriétaires supérieurs l'apposition d'une plaque indicatrice sur les côtés de la porte cochère, droit que nous leur avons ci-dessus accordé. En réalité, cette prohibition serait excessive, et il y a plutôt lieu de penser que ce droit constitue une sorte de servitude à la charge du pro-

priétaire du rez-de-chaussée, servitude qui résulte de l'usage des lieux et qui s'explique aisément par le faible préjudice qu'elle fait éprouver à ce dernier et les avantages considérables que les autres en retirent.

PLANCHER ET PLAFOND

Dans l'opinion générale chacun des intéressés est propriétaire et maître du plancher sur lequel il marche et de la poutraison qui le supporte ; le plafond est une dépendance de l'étage qu'il couvre. Il semble préférable de leur attribuer la propriété indivise de la poutraison et de leur réserver simplement la propriété exclusive à l'un du plancher, à l'autre du plafond, car la poutraison peut être complétée par du béton ou d'autres substances qui servent à isoler les deux appartements, et si elle est en fer, elle protégera l'étage inférieur en cas d'incendie. Aussi un jugement de la Cour de Riom du 21 mars 1877. S. 78. 2. 100, a-t-il interdit le remplacement par une personne des poutres supportant son plancher par d'autres poutres d'une épaisseur moindre, et diminuant ainsi l'espace entre son plancher et le plafond de l'étage inférieur.

La Cour de Riom dans son arrêt susvisé reconnaissait qu'il existe entre les propriétaires des deux étages relativement à la poutraison une sorte de com-

munauté ne créant au profit d'aucun d'eux un droit de propriété exclusive, aucun d'eux ne pouvant rien faire qui aggrave la situation de l'autre, et qu'il résulterait un préjudice de ces travaux, puisqu'en diminuant l'épaisseur entre le plancher et le plafond, le son arriverait plus distinctement et plus facilement d'un étage à l'autre.

Nous verrons plus loin que la loi met le plancher et par extension la poutraison à la charge du propriétaire du dessus, cela se justifie parce qu'ils servent plus spécialement à l'usage de ce dernier, mais ne doit pas influencer sur la solution à adopter au sujet de l'attribution de la propriété.

Enfin dans une maison, lorsque la cave et le rez-de-chaussée appartiennent à des propriétaires différents, la voûte de la cave servant aux deux parties doit être considérée de même comme étant leur propriété commune. En ce sens, un jugement du Tribunal de Toulouse du 24 février 1889 (*Gazette des tribunaux du Midi* du 23 mars 1890), mais alors les inconvénients que nous exposions ci-dessus, isolément, danger d'incendie, se présentent ici avec moins de gravité, et, en tenant compte de l'intérêt qu'avait le propriétaire du rez-de-chaussée à installer un parquet en bois, il ne faut pas s'étonner que le Tribunal de Toulouse par son jugement précité l'ait autorisé à diminuer l'épaisseur de la voûte, le travail n'ayant en rien altéré sa solidité.

TOIT

Nous rencontrons à propos du toit une controverse analogue à celle relative aux gros murs et la question du droit de propriété ou de servitude met en présence les mêmes partisans de l'un et de l'autre systèmes.

Certains auteurs en font une propriété commune, se fondant sur l'idée que le toit est nécessaire à tous et sur l'article 664, qui en met les réparations à la charge de tous. Ce sont les mêmes arguments et nous nous servirons pour les réfuter des mêmes objections. En ce sens Aubry et Rau, t. II, § 221 *ter* ; Demolombe, t. XI, n° 435 ; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 986 ; Laurent, t. VII, n° 493 ; Planiol, t. I, n° 1245.

Nous préférons le second système et attribuer la propriété exclusive de la toiture à celui qu'elle recouvre immédiatement. L'article 644 s'explique par l'utilité que tous les intéressés retirent du toit et par la charge trop lourde qui pèserait sur le propriétaire de l'étage supérieur s'il était seul chargé de son entretien.

La présomption de copropriété s'impose moins ici que pour le sol, et, en raison des avantages que notre système présente, c'est la présomption contraire qu'il faut admettre, celle qui semble la plus conforme

à l'intention des parties et à l'esprit de nos lois.

Un des principaux avantages de notre théorie est d'apporter une solution claire et facile à la question d'exhaussement du toit par le propriétaire de l'étage supérieur. Avec un auteur, Huc, nous lui permettrons d'apporter au toit telle innovation qu'il lui plaira ; il peut donc l'établir à sa fantaisie, le disposer en terrasse et même l'exhausser, à la condition toutefois de ne causer aucun dommage et de ne porter aucune atteinte aux droits des autres propriétaires. Ces travaux lui seront notamment interdits s'ils déforment l'architecture de la maison. Il est vrai qu'il sera toujours gênant pour les autres intéressés de voir la circulation s'accroître dans l'escalier, de rencontrer des figures toujours nouvelles et parfois peu rassurantes, surtout dans les grandes villes où les cinquième et sixième étages servent d'asile à une population nombreuse, mais cet inconvénient se compense par des avantages considérables. Dans certaines villes on oblige les propriétaires à élever leurs maisons d'un certain nombre d'étages pour une raison de symétrie, et comme le prix du terrain est parfois très élevé la prohibition d'élever la maison sans le consentement de tous serait une perte considérable ; enfin dans les petites villes où l'on dispose pour bâtir d'une plus grande surface de terrain, et à des prix plus abordables, la question se posera plus rarement et l'on aura moins à craindre ces républiques de

petits locataires qu'abritent à Paris les cinquièmes étages.

Avec le système qui fait du toit la copropriété de tous les intéressés, la question d'exhaussement du toit est plus difficile à trancher et sur ce point les partisans de ce système sont divisés : quelques-uns refusent au propriétaire de l'étage supérieur le droit de modifier la toiture à son gré pour la raison qu'un communiste ne peut faire d'innovations sans le consentement de ses copropriétaires (1) ; d'autres le lui accordent à la charge par lui de faire constater au préalable par experts qu'il ne résultera de l'exhaussement aucun dommage pour les parties inférieures de la maison (2).

Sur cette question la jurisprudence est aussi partagée que la doctrine, certains arrêts lui confèrent le droit sans restriction aucune (Paris, 17 mars 1838. S. 38.2.479). Jugé au contraire en sens absolument inverse que le consentement de tous les autres propriétaires est nécessaire (Grenoble, le 10 novembre 1862. S. 63.2.207). Un jugement du tribunal de la Seine du 13 décembre 1889 (*Droit* du 7 mars 1890) avait même interdit toute modification intéressant le toit sans ce consentement réciproque.

1. PERRIN et REUDER, n° 2613.

LAURENT, t. VII, n° 492.

DEMOLOMBE, BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 987.

2. AUBRY et RAU, t. II, § 22 *ter*, p. 418.

DUVERGIER et TOULLIER, t. II, n° 225.

Enfin un troisième groupe d'arrêts accorde la faculté d'exhausser, pourvu que les travaux ne portent aucun préjudice aux autres copropriétaires et ne soient pas contraires à la destination de la chose commune (Nîmes, 4 février 1840. S. 40.2.505 ; Aix, 20 déc. 1886, S. 87.2.12).

L'arrêt de la Cour de Nîmes contient même cette particularité qu'au cas où les murs sont trop faibles pour supporter les constructions projetées il oblige les propriétaires inférieurs à concourir pour une part proportionnelle à leur reconstruction.

Nous n'hésitons pas à penser contrairement à cet arrêt que le propriétaire supérieur n'a pas le droit de leur imposer cette obligation de contribuer ainsi aux frais nécessités par l'établissement d'un nouvel étage ; tout en adoptant le même principe, nous en restreignons néanmoins l'application au cas où les constructions projetées ne devraient causer aucune surcharge dommageable à la propriété commune et n'apporteraient aucun préjudice aux intérêts des propriétaires inférieurs, or, ce serait leur causer un préjudice assez grave que de leur faire supporter une partie des frais de reconstruction dont ils ne profitent nullement.

Le propriétaire du dernier étage, puisque nous lui accordons le droit d'exhaussement, peut à plus forte raison faire au toit toutes les innovations qu'il juge convenables, y installer des lucarnes, c'est une

conséquence directe de son droit de propriété exclusif.

Peut-il transformer le toit en terrasse ? Oui, en principe, mais cette transformation peut parfois être dangereuse pour les propriétaires inférieurs en raison de l'écoulement des eaux et nuire à l'architecture de l'édifice, aussi les travaux seront interdits s'il en résulte pour ces derniers un certain préjudice.

Une expertise préalable doit être faite avant toute installation nouvelle afin de ne pas porter atteinte aux droits des autres intéressés conformément aux prescriptions du Code en matière de mitoyenneté.

En élevant la maison et en acquérant ainsi un nouvel étage, le propriétaire n'augmente pas ses droits sur le sol dont nous avons attribué la copropriété à tous les intéressés, proportionnellement à la valeur de leur étage, ce qui constituerait une véritable expropriation au préjudice de ses copropriétaires.

Enfin, il est juste qu'en élevant la maison une indemnité soit payée aux possesseurs des étages inférieurs en raison de l'accroissement de la charge d'entretien que cet exhaussement leur impose ; leurs intérêts seront ainsi ménagés, c'est une solution analogue à celle de notre Code pour l'élévation du mur mitoyen.

CHAPITRE IV

Des charges pesant sur les copropriétaires.

Première section.

CHARGES COMMUNES

Parmi les charges communes d'entretien incombant aux communistes sur les parties de la maison servant à l'usage commun, certaines sont communes à tous, tandis que d'autres sont spéciales à chacun d'eux.

En ce qui concerne le plancher, l'escalier, le toit et les gros murs, c'est-à-dire pour les parties principales de la maison où les droits des copropriétaires se trouvent en présence, la solution nous est donnée par l'article 664 du Code civil qui est fondamental en la matière, aussi nous devons l'étudier en premier lieu.

L'article 664 a pour seul but, ainsi qu'on l'a expliqué ci-dessus, de répartir les charges entre les copro-

priétaires, et on l'a étendu hors de son champ d'application, lorsqu'on a voulu y trouver une solution à la question du droit de copropriété ou de servitude.

« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et de constructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit. »

Il faut donc écarter le cas où les titres de propriété règlent les questions d'entretien et de reconstruction, les conventions faisant la loi des parties, mais ce cas est assez rare, et les formules de partage dans le notariat sont souvent muettes à ce sujet ; c'est avec raison, car il est inutile et parfois dangereux de stipuler lorsque la loi prévoit et tranche les difficultés, et l'interprétation d'un article de loi est plus sûre que celle des stipulations particulières.

Ici s'élève une difficulté ; lorsque les titres de propriété règlent la question, le respect des conventions intervenues entre les premiers copropriétaires s'impose-t-il aux acquéreurs successifs de l'immeuble, c'est-à-dire aux ayants cause à titre particulier, car les ayants cause à titre universel sont tenus comme succédant aux droits et obligations de leurs auteurs, de les respecter. Il semble bien qu'il faut assimiler à ce point de vue les deux espèces d'ayants cause en considérant que ces conventions étaient intervenues *propter rem*, on ne se trouve pas en présence d'une

obligation purement personnelle ; les acquéreurs successifs doivent subir l'effet de tous les actes antérieurs qui ont pu modifier la forme ou la valeur de l'immeuble transmis.

Cet état de chose correspond à la création d'une servitude active ou passive au profit ou à la charge d'un fonds. D'autre part, en l'absence de toute clause expresse dans l'acte d'acquisition relative à ces conventions intervenues entre les précédents propriétaires, il est à présumer que les acquéreurs ont voulu prendre l'immeuble dans l'état où le vendeur le possédait lui-même, avec les charges corrélatives, mais il ne faudrait pas aller trop loin, et si l'obligation ainsi créée a un caractère purement personnel, elle ne s'impose pas à l'acquéreur qui doit être alors considéré comme un tiers.

L'article 664 doit être aussi écarté lorsque la division par étages des maisons est antérieure à la promulgation du Code civil, à moins que ses dispositions ne soient consacrées par les coutumes et usages locaux sous l'empire desquels la division a eu lieu(1).

Il y a eu, en effet, à l'origine de la division, convention tacite des parties pour s'en rapporter aux usages en vigueur à cette époque et dans la suite, le prix

1. Cass., 9 mars 1849. S. 19. 1. 103 ; Poitiers, 26 juillet 1886. S. 87. 2. 187.

DEMOLOMBE, t. XI, n° 442.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, p. 691.

des appartements a subi l'influence de cette convention, en sorte que les acquéreurs sont en droit d'en exiger le respect.

Spécialement pour la Savoie dont l'annexion à la France date de 1860, il y aura lieu d'appliquer le Code sarde pour les maisons dont la division est antérieure au traité d'annexion.

« Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient », les Codes italiens, espagnols et sardes ont des dispositions analogues.

Code civil italien, article 562. — « Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, proportionnellement à la valeur de l'étage appartenant à chacun. Il en est de même des allées, portes, puits, citernes, aqueducs et autres choses communes à tous les copropriétaires. »

Code civil espagnol. — « Les gros murs et les murs mitoyens, la toiture et toutes les autres choses d'un usage commun seront à la charge de tous les propriétaires dans la proportion de la valeur de leur étage. »

Code Sarde, article 584. — « Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. »

Il est à remarquer que cette phrase reproduit notre

article 664, dont le législateur sarde s'est inspiré sur beaucoup de points.

Et pourtant nous avons fait ci-dessus du mur et du toit la propriété exclusive des divers communistes ; en effet, tous sont intéressés à l'entretien de ces parties de la maison, tous en profitent, et il serait trop lourd pour le propriétaire exclusif d'assumer seul la charge de ces travaux.

Dans une maison ainsi divisée, toutes les parties sont un peu une dépendance les unes des autres ; si le Code avait adopté une solution différente et avait mis ces réparations à la charge de tel ou tel propriétaire, on aurait pu voir une portion du mur bien entretenue tandis que la partie supérieure ou inférieure serait en ruine, ce serait là une source de difficultés entre les communistes, et la cause de nombreux procès. Aussi faut-il approuver entièrement cette solution imposée par la nécessité, et ne pas s'étonner si malgré elle, nous nous sommes opposé à l'idée de copropriété qui peut très bien être considérée à part de la question d'entretien.

Il est juste que les travaux opérés par un des propriétaires dans le mur correspondant à son étage soient à sa charge ainsi que tout ce qui en est une conséquence, car ils ne sont faits que dans son intérêt et ne peuvent être assimilés aux travaux d'entretien.

Il faut répartir de la même manière et par identité

de motifs les frais de réparation ou de reconstruction des digues et voûtes de soutènement (1).

Et d'une façon générale il faut y assimiler toutes les parties et dépendances de la maison qui sont affectées à l'usage commun des divers propriétaires, tels sont les cours, puits, fosses d'aisance, aqueducs, caves et greniers communs (2).

Il a même été jugé par le Tribunal de Grenoble dans un arrêt du 26 janvier 1892, que les copropriétaires tenus aux réparations à faire aux parties communes, sont d'ailleurs tenus chacun sur sa portion de maison de la servitude accessoire de passage pour les ouvriers chargés des réparations; et ce passage constituant plutôt l'exécution d'une obligation, celle de contribuer aux réparations, qu'une véritable servitude peut être pratiquée même sur une maison indépendante par son origine, de l'immeuble commun, lorsque par suite de modifications matérielles apportées à l'état primitif des lieux par le communiste qui en est propriétaire, il faut nécessairement em-

1. DEMOLOMBE, t. II, n° 427.

MARCADÉ, sur l'article 664.

AUBRY ET RAU, t. II, § 221 *ter*, p. 417.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 986.

2. LAURENT, t. VII, n° 490.

AUBRY ET RAU, DEMOLOMBE.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU.

HUC, t. IV, n° 351.

PARDESSUS, t. I, p. 193.

prunter cette maison pour accéder à la partie à réparer (1).

Dans certaines villes comme Grenoble où un arrêté municipal prescrivait aux propriétaires d'éclairer les allées et escaliers de leurs maisons, la question s'est posée de savoir qui devrait supporter la dépense et sur quelle base devait se faire la répartition. A Annecy la question présente moins d'intérêt puisque l'obligation n'existe pas, et que l'éclairage de l'escalier est à la charge de ceux qui ont bien voulu l'installer.

Certainement tous les propriétaires ayant accès sur l'escalier en supportaient une partie proportionnellement à la valeur de leur étage, mais les autres propriétaires étaient-ils tenus aussi d'y participer et dans quelle mesure ?

Bien que ceux-ci ne retirent pas un avantage direct de l'éclairage de l'escalier, où ils ne passent pas, ils en profitent indirectement par la sécurité que cet éclairage procure à l'immeuble tout entier, il semble donc juste de mettre à leur charge une partie de son entretien.

Il est plus difficile de déterminer cette part de contribution ; sans doute il ne faudrait pas les assimiler entièrement aux autres propriétaires et proportionner cette part à la valeur de leur étage, ce

1. S. 92.2.196. *Pandectes : Propriété*, n° 540.

serait plus simple, mais ce serait injuste et contraire à l'article 664 qui répartit les charges conformément à l'utilité que les parties retirent des choses communes. Il faudrait que des experts déterminent cet avantage et fassent la répartition en conséquence. Le Tribunal de paix de Grenoble a varié dans sa jurisprudence sur cette question, et après avoir dans deux jugements des 26 novembre 1887 et 6 février 1892 contraint même les propriétaires qui n'ont pas accès à l'escalier à contribuer aux frais d'éclairage, le même tribunal par une décision du 23 juillet 1892 les en a au contraire exonérés (1).

Une difficulté analogue se rencontre au sujet des trottoirs ; dans certaines villes, on impose aux propriétaires des maisons riveraines une contribution à l'établissement des trottoirs ; à Annecy, la municipalité les prend à sa charge.

Comment se fera la répartition entre les divers communistes dans le premier cas ? Le principal intéressé est certainement le possesseur du rez-de-chaussée à qui le trottoir facilite l'accès à ses magasins ; en raison de cet avantage personnel peut-être est-il préférable de lui faire supporter seul toute la contribution malgré que l'établissement du trottoir soit utile à toute la maison et serve par exemple à sa solidité et à son assainissement.

1. *Journ. arr. Grenoble et Chambéry*, 1894. 1. 73 ; *Pandectes Françaises ; Servitude*, 681 et 682.

Mais si le rez-de chaussée se compose d'appartements comme le surplus de la maison et non de magasins, il est préférable de ne pas lui faire supporter seul toute la charge, et de la répartir entre tous les propriétaires proportionnellement à la valeur de leur étage.

Le Tribunal de Grenoble dans l'espèce avait adopté ce second système, mais sans faire la distinction ci-dessus et répartissait dans tous les cas la part contributive entre tous les intéressés (1).

Le toit est à la charge commune de tous les propriétaires, bien qu'il soit la propriété exclusive du possesseur de l'étage supérieur; il exige de nombreuses réparations, et comme il est nécessaire à toute la maison, la solution donnée par l'article 664 semble juste et équitable.

Lorsque le propriétaire de l'étage supérieur élève la maison d'un ou plusieurs étages, il augmente sa part de contribution dans la même proportion que la valeur de sa propriété, et si par la forme qu'il donne à la toiture, celle-ci devient d'un entretien plus onéreux, lui seul devra supporter ce supplément de charge, puisque seul il profite des travaux nouvellement exécutés.

Le Code semble n'avoir prévu que le cas où les divers étages appartiennent à un même propriétaire,

1. Grenoble, 28 décembre 1885. *Journal de la Cour de Grenoble*, 1886, p. 138.

mais la question se pose de savoir comment se répartira la contribution lorsqu'un étage est divisé en deux ou plusieurs appartements appartenant à des propriétaires différents, ou lorsqu'il ne contient qu'une partie d'un appartement se prolongeant dans la maison voisine. Ce dernier cas est plus facile à trancher et il faut reconnaître sans hésiter que seule la partie recouverte par le toit peut entrer en compte pour le calcul de la part contributive, le surplus ne profitant pas de la toiture et la solution inverse imposant au propriétaire une charge double d'entretien, puisqu'il contribuerait pour la valeur totale de son appartement aux réparations des toitures des deux maisons.

Nous donnerons une solution analogue dans le premier cas, et lorsqu'un seul des deux versants du toit couvre la partie de maison possédée par l'un des intéressés, il ne supporte pas les réparations faites sur l'autre versant.

Pour résumer, nous dirons que le toit est à la charge des différents propriétaires, proportionnellement à la valeur des étages ou parties d'étage qu'il couvre directement.

Ce premier système présente bien quelques inconvénients ; d'une part, les appartements ne sont pas toujours disposés d'une façon symétrique ; il se peut que dans l'un une seule chambre se trouve sous la portion du toit sujette à réparations, tandis que dans

l'autre il peut y en avoir plusieurs ; la répartition des dépenses sera peut-être difficile à faire. D'autre part, si l'un des intéressés ne possédant qu'une partie d'étage supporte les frais occasionnés par la portion du toit qui ne le couvre pas, en revanche lorsque la portion qui l'intéresse nécessitera des réparations sa part contributive sera bien inférieure à celle que notre système lui impose, il y aurait en quelque sorte compensation, et en même temps les comptes entre les propriétaires en seront peut-être simplifiés. Aussi dans un deuxième système, on pourrait répartir les frais entre tous les communistes sans tenir compte de l'endroit où se trouve la partie du toit sujette à réparation. Malheureusement ce dernier système a le tort d'être trop simple ; s'il est facile à appliquer dans une maison peu étendue et peu divisée, il sera d'une application difficile lorsqu'on se trouvera en présence d'un immeuble vaste, divisé entre plusieurs propriétaires, parfois peu commodes, et qui seront très étonnés d'apprendre qu'un voisin plus ou moins éloigné, a fait à la partie opposée de la toiture des travaux d'entretien dont il prétend leur faire supporter la charge.

Les cheminées peuvent desservir plusieurs appartements, elles sont alors une propriété commune. Faudra-t-il répartir les charges d'entretien proportionnellement au nombre des foyers ou selon la valeur des appartements. La question est la même pour les

conduits de fosse d'aisance ou pour tout autre canalisation desservant plusieurs étages. En tenant compte de l'utilité qu'elle procure à leur propriétaire et de l'usage qu'ils en font, il semble que le système le plus équitable serait le premier, et pourtant nous n'hésitons pas à l'écarter pour adopter le second qui est plus conforme à l'esprit du Code. En effet, si l'on se base sur l'utilité que la chose commune procure, on devrait mettre l'entretien de la cour à la charge surtout du possesseur du rez-de-chaussée, qui en use plus que tout autre, et pourtant on n'a jamais soutenu cette opinion; de même le toit est aussi nécessaire pour un étage que pour l'autre, néanmoins l'article 664 en répartit les charges suivant leur valeur et non par égales parts.

Tout en répartissant les charges suivant la valeur des étages, il faut autant que possible ne les faire supporter que par ceux qui en tirent profit.

En conséquence, seul le possesseur du rez-de-chaussée entretiendra la cheminée jusqu'au premier étage, il contribuera avec le possesseur de ce dernier à son entretien jusqu'au deuxième, sur les bases ci-dessus posées, et ainsi de suite. Il en sera de même pour la canalisation d'eau, de fosses d'aisances, de gaz, sauf qu'au lieu de partir du bas de la maison comme ci-dessus, on partira de la partie supérieure, et la charge sera d'autant plus répartie que les travaux s'effectueront plus bas.

On pourrait aussi adopter un système différent en s'inspirant de celui établi par le Code pour les escaliers ; chacun des propriétaires entretiendrait la portion de cheminée ou de canalisation correspondant à son étage, mais il est préférable d'assimiler autant que possible ces conduits aux murs dans lesquels ils sont presque toujours incorporés, de préférence aux escaliers dont l'entretien a été réparti de la sorte, en raison surtout de ce que cet entretien est presque journalier, et pour simplifier les rapports entre les intéressés qui y ont accès. Enfin, il faudrait bien revenir à notre solution pour la partie de la cheminée ou des canalisations situées *extra muros*, c'est-à-dire au-dessus ou en dehors de la maison.

Il est certain que les propriétaires qui ne tirent aucun profit d'une partie de l'immeuble ainsi divisé ne sont point chargés de son entretien, c'est ainsi que le Tribunal de Grenoble dans un jugement du 9 juin 1892, précité, a décidé qu'une fosse d'aisance ne peut être considérée comme une chose commune vis-à-vis de celui des propriétaires qui n'en a pas la jouissance, il ne peut donc être tenu de contribuer à son entretien par application de l'article 664 du Code civil.

Quant aux réparations des puits, fosses d'aisance, allées, cours, portes et autres objets dont la loi ne parle pas, on admet en général qu'à défaut d'usages

locaux, elles doivent être classées parmi les charges communes. Dans tous les cas, les dépenses d'entretien et de réparation doivent être proportionnellement imposées à ceux qui ont la jouissance commune de toutes ces choses.

C'est la solution qui a été adoptée par un arrêt de la Cour d'appel de Lyon du 3 février 1834, infirmant un jugement du 16 mars 1833 ; il s'agissait en l'espèce de deux maisons contiguës appartenant à deux propriétaires différents, et dont les escaliers et lieux d'aisance étaient communs. Les deux maisons étant d'inégale valeur, l'une des parties soutenait que les réparations des escaliers et lieux d'aisance devaient être supportées par moitié, et non pas proportionnellement aux valeurs respectives de chacune des deux maisons, et le Tribunal lui donnait satisfaction, « en considérant que dans le quasi contrat d'indivision ou de communauté, les parts de chacun sont censées égales, lorsqu'un titre ou d'autres causes ne viennent établir le contraire; que l'on ne peut tirer argument de l'article 664, puisqu'il ne s'agit pas d'une indivision ou d'une communauté proprement dite; et que la loi offrait une raison d'analogie dans les obligations imposées aux copropriétaires d'un mur mitoyen qui le réparent ou le reconstruisent par moitié, abstraction faite de la valeur des maisons ». La Cour d'appel de Lyon infirmait et avec raison ce jugement, et répartissait les frais d'en-

trétien proportionnellement aux valeurs des deux maisons.

Mais la Cour faisait intervenir à tort dans son arrêt l'idée d'une servitude d'indivision, proportionnant les frais à la jouissance des deux intéressés, une répartition différente pouvant constituer une aggravation de servitude.

Nous avons dit plus haut que l'idée de servitude d'indivision est inexacte, puisque l'indivision forcée n'est pas une charge pesant sur la chose indivise mais une simple restriction à la faculté d'en demander le partage.

L'article 584 du Code sarde après avoir parlé du toit et des gros murs ajoute: « Il en est de même des allées, des portes, des puits et citernes, des canaux et de tout ce qui est commun entre divers propriétaires; les fosses d'aisance sont aussi à leur charge, mais en proportion des ouvertures qui y sont faites. »

Enfin il faut encore classer au nombre des charges communes l'impôt des portes cochères, servant à l'usage commun et l'impôt foncier (1).

1. DURANTON, t. V, n° 346.

TOULLIER, t. II, p. 396.

DEMOLOMBE, t. XI, n° 430.

AUBRY et RAU, t. XI, § 221 *ter*, p. 417.

LAURENT, t. VII, n° 490; Huc, t. IV, n° 351.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUBEAU, n° 986.

C'est aussi la solution adoptée par le Conseil d'Etat qui avait à réagir contre le système que l'administration avait coutume de pratiquer et qui consistait à mettre l'impôt des portes cochères à la charge de l'un des propriétaires, pour ne pas compliquer les rôles, quitte à ce dernier à se retourner contre ses copropriétaires pour leur réclamer leur part contributive.

Les charges communes doivent être supportées par les propriétaires ; « chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ».

Que faut-il entendre par valeur de l'étage ? Ce n'est pas sa valeur locative ; on se base ordinairement sur cette dernière pour faire faire les réparations, parce que la valeur locative est facile à connaître, soit par les baux dont la loi impose la déclaration à l'enregistrement dans les trois mois de l'entrée en jouissance, soit surtout par la matrice cadastrale dont chacun peut prendre connaissance.

Pour apprécier la valeur de l'étage il faut tenir compte de divers éléments, de sa valeur locative, des frais de construction, etc., c'est le prix que l'on retirerait si l'on vendait l'étage mais en défalquant de ce prix la valeur des embellissements et ornements particuliers qu'il aurait reçus (1).

1. AUBRY et RAU, t. XI, § 221 *ter*, p. 417.

DEMOLOMBE, t. I, n° 429.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVÉAU, n° 986.

Lorsqu'un étage est lui-même divisé en plusieurs appartements, c'est aussi d'après la valeur de ces derniers qu'il faudra répartir la part des charges afférentes à l'étage.

Les réparations aux parties de la maison que nous avons mises à la charge de tous les intéressés peuvent-elles leur être imposées par la volonté d'un seul d'entre eux ou faut-il au contraire leur consentement unanime ? Dans une indivision ordinaire toute modification apportée à l'immeuble commun, fût-ce même une réparation, exige l'accord de tous les indivisaires, l'inconvénient qui résulte de cette situation est corrigé par l'effet du partage que chacun a le droit de réclamer. En matière d'indivision forcée, il est nécessaire, au contraire, pour assurer la conservation de l'immeuble, que ces travaux de réparation puissent être faits sur la demande d'un seul des communistes. D'ailleurs nous avons vu ci-dessus qu'en l'occurrence, il fallait appliquer par analogie les règles que la loi pose en matière de mitoyenneté, or, en l'espèce tous les auteurs sont d'accord, malgré le silence de la loi, pour imposer la volonté de l'un des communistes aux autres, lorsqu'il s'agit de réparer le mur mitoyen. Encore faut-il s'en tenir aux réparations utiles et nécessaires ; s'il s'avisait d'y apporter des embellissements, les travaux resteraient à son compte, et une expertise devrait au besoin, en cas de contestations, déterminer

l'opportunité de ces travaux. Nous déciderons par application du même principe que si la nécessité des réparations n'a pas pour cause la vétusté ou un cas de force majeure, mais bien la faute ou l'imprudence de l'un des copropriétaires, l'obligation en incombera exclusivement à ce dernier, conformément aux articles 1382 et 1383 du Code civil ; de plus, il doit non seulement supporter seul toute la dépense, mais aussi indemniser les voisins du préjudice qu'ils éprouvent par suite de la privation de jouissance et des dommages qui sont la conséquence des travaux ; tandis que pour les réparations nécessaires, chacun des voisins doit supporter en ce qui le concerne et sans aucune indemnité les inconvénients ou dommages qui en résultent, tels que les étalements, le passage des ouvriers, le dépôt des matériaux, les déménagements nécessaires et la privation de jouissance, celle-ci fût-elle considérable.

On aurait pu exiger pour l'accomplissement des travaux le consentement de la majorité des intéressés qui décideraient de leur mode et de leur convenance et lieraient la minorité au lieu de les subordonner à la volonté d'un seul. Mais notre système est préférable, d'abord parce qu'il est conforme à celui appliqué en matière de mitoyenneté, et aussi parce que l'indivision ne pouvant cesser, il serait fâcheux qu'une entrave soit apportée, soit par l'absence des propriétaires, soit par la mauvaise volonté

de quelques-uns à la conservation et au bon état de l'immeuble.

Nous étudierons plus loin le cas de destruction totale de l'immeuble et la question de savoir si un des copropriétaires a le droit d'obliger ses co-intéressés à reconstruire la maison. Ici nous n'envisagerons que l'hypothèse d'une destruction partielle par suite d'un cas fortuit et celle où une des parties communes de l'édifice est insuffisante pour l'usage auquel elle est destinée ; il faut appliquer ici le même système que pour les réparations et décider que l'un des communistes a le droit d'exiger la reconstruction de cette partie commune à la charge de tous les copropriétaires, après qu'une expertise préalable en a démontré l'opportunité. Ce système est conforme à celui que l'on applique à propos de la mitoyenneté, et si l'article 655 du Code civil dit que « la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit et proportionnellement aux droits de chacun », si l'article 663 stipule que « chacun peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs », de même l'article 664 assimile les deux sortes de travaux en joignant dans son texte les deux mots « réparations et reconstructions ».

Enfin, nous ferons ici la même observation que ci-dessus à propos des réparations ; si les travaux sont faits dans l'intérêt exclusif de l'un ou de quelques-uns des propriétaires ou s'ils en sont la cause pour un motif quelconque, à eux seuls incombera la charge de de la reconstruction. Ainsi lorsque le propriétaire du dernier étage exhausse le toit de la maison qu'il élève d'un étage, lui seul devra supporter les frais de réfection du toit et autres travaux qui en sont la conséquence.

Chacun des propriétaires peut s'affranchir des charges communes et particulières au moins pour l'avenir en abandonnant la propriété de la chose commune (1). Cette solution est conforme à celle donnée par le Code en matière de mitoyenneté et de servitude.

Article 656. — Tout propriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Article 699. — Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujetti est chargé par le titre de faire à

1. DEMOLOMBE, t. I, n° 435.

DEMANTE, t. II, n° 518.

LAURENT, XXVI, n° 247.

En sens opposé :

HUC, t. IV, n° 352.

BAUDRY-LACANTINERIE et WAL, *Société*, n° 543, p. 293.

ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge en abandonnant le fonds assujéti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

En effet, dans tous ces cas on se trouve en présence de charges constituant des obligations *propter rem* et non des obligations personnelles, or, c'est un principe qui a toujours existé dans notre droit que toute personne qui n'est obligée qu'à raison de la chose qu'elle possède, *propter rem*, peut se décharger de son obligation en abandonnant cette chose.

Certains auteurs (Huc) sont hostiles à l'idée d'abandon du droit de propriété ; leur principal argument c'est que l'obligation de contribuer aux charges est plutôt ici une obligation personnelle, en vertu de laquelle ils peuvent être poursuivis sur tous leurs biens.

Mais nous répondrons avec Laurent : « Ce qu'on appelle l'obligation des communistes, c'est plutôt une charge résultant de la copropriété, elle cesse donc quand la propriété cesse, or rien n'empêche le propriétaire de faire abandon de son droit (1). »

On a objecté aussi que l'article 656 est un texte d'exception qu'on ne peut étendre en dehors de son champ d'application ; mais la mitoyenneté étant le seul cas d'indivision forcée prévu par la loi, il est

1. LAURENT, XXVI, n° 247.

logique qu'on se reporte aux articles qui la régissent pour la solution des questions soulevées dans les autres cas d'indivision forcée.

Quant au toit et au mur dont nous avons fait une propriété exclusive au profit de l'un des communistes, l'abandon résulte directement de l'article 699, les autres étages étant considérés comme grevés d'une servitude d'entretien, et pour échapper à cette charge, force est à leurs propriétaires de faire abandon de leur étage.

L'abandon peut être total ou partiel; il est total lorsque le communiste abandonne la propriété de son étage tout entier.

C'est une solution qui s'impose lorsqu'il s'agit de réparations à faire au toit et au mur; comment le propriétaire pourrait-il se soustraire à l'obligation d'y contribuer sans délaisser son étage tout entier, puisque la jouissance de cet étage est inséparable de celle du mur et du toit.

L'abandon au lieu d'être total, peut être partiel et ne porter que sur une partie commune de la maison. Tel est le cas d'une personne dont l'appartement est desservi par deux escaliers ayant accès sur deux cours différentes, elle peut s'exonérer de l'entretien de l'une de ces cours en renonçant à son droit de copropriété sur elle et par suite à l'escalier qui y aboutit. De même deux jugements du Tribunal d'Anvers des 20 septembre 1856, et 9 février 1857, ont

décidé qu'on peut renoncer à la copropriété d'une fosse d'aisance commune et s'affranchir des charges qui y sont attachées, alors même que l'on conserverait néanmoins la copropriété de la cour où cette fosse d'aisance se trouve située (1).

L'abandon d'une chose commune affranchit bien le copropriétaire de contribuer à son entretien actuel, mais non des frais de réparations qu'elle a occasionnés dans le passé, il en a eu la jouissance, il doit en assumer les charges, *ubi onus ubi emolumentum*, et il pourra être poursuivi dans l'avenir sur ses autres biens pour le paiement de sa part contributive.

De même il ne pourra se soustraire aux frais de réparations qui proviennent de son fait, soit d'une faute qui lui est imputable, soit d'un accident dont il peut être involontairement la cause, soit du fait des personnes dont il répond.

L'abandonnement soulève de nombreuses questions.

Quelle est la nature de l'acte ?

Quelle sera sa forme ?

Quels sont ses effets ?

Enfin le propriétaire qui a fait un abandonnement peut-il reprendre la copropriété de la chose abandonnée ?

L'abandon est un acte synallagmatique, on pour-

1. *Pandectes françaises* : abandon de mitoyenneté, n° 59.

rait être tenté de le considérer comme un acte purement unilatéral, en raison de ce que les autres copropriétaires ne peuvent s'y opposer ; mais il est préférable de le considérer comme un contrat synallagmatique *sui generis*, translatif de propriété et à titre onéreux ; par cet acte en effet la propriété que l'un des intéressés possédait sur la chose commune, se trouve transmise intégralement aux autres propriétaires, et en compensation de l'abandon qu'il en fait il est affranchi des charges qu'entraîne son entretien.

L'abandon étant un acte d'aliénation exige chez l'abandonnant la faculté de disposer et la capacité civile nécessaire à cet égard. L'abandonnataire, au contraire, ne pouvant s'opposer à l'acte, celui-ci n'exige chez lui pour l'accepter qu'une simple faculté d'administration. Le tuteur au nom de son pupille et le mineur émancipé pourront très bien sans autorisation spéciale concourir à l'acte d'acceptation. On aurait pu prétendre assimiler cet acte à l'acquiescement ou à la transaction, et exiger la même capacité pour les accomplir, mais de grandes différences les en séparent, puisque ces deux derniers actes sont facultatifs tandis que l'acceptation doit être considérée comme obligatoire.

Aucune forme n'est prescrite pour l'acte d'abandon, toutefois il est prudent, aussi bien pour l'abandonnant que pour le ou les abandonataires, de

constater par acte authentique tant l'abdication du premier, que l'acceptation des seconds. L'acte notarié contenant abandon de servitude ne peut être fait qu'en minute ; on ne saurait en effet classer dans la catégorie des simples actes un contrat essentiellement translatif de propriété et présentant à ce titre un intérêt permanent. Lorsque les abandonnataires n'ont pas comparu à l'acte pour faire leur acceptation, cet acte doit leur être signifié par ministère d'huissier.

De même qu'aucune forme n'est exigée pour l'abandon, l'acceptation n'est de son côté soumise à aucune procédure, elle peut même être tacite. Mais une acceptation expresse par acte notarié ou seulement sous seing privé, peut dans certaines hypothèses être très utile dans l'intérêt même des abandonnataires. En tout cas il est prudent de la part des abandonnataires de signifier à l'abandonnant leur acceptation, lorsque celle-ci est faite par acte séparé ; nous ne saurions en effet admettre que la translation de la propriété soit légalement opérée avant que l'acceptation des copropriétaires soit parvenue à la connaissance de l'abandonnant. Jusqu'à ce moment ce dernier qui a fait l'offre d'abandon demeure libre de la révoquer.

A quel moment l'acte d'abandon sera-t-il considéré comme définitif tant au point de vue des tiers que dans les rapports entre les communistes ?

Vis-à-vis des tiers, il faut appliquer la loi de 1855, et la transcription est ici une formalité essentielle, puisqu'il s'agit d'un transfert de propriété, à moins toutefois qu'un seul des communistes par suite de l'abandon devienne seul propriétaire de la partie de l'immeuble indivise, et que la cessation totale de l'indivision ne permette d'assimiler l'acte à un partage, par l'application de l'article 883 du Code civil.

Entre les indivisaires l'acte n'est définitif qu'au moment de l'acceptation par les abandonataires ; bien que ceux-ci ne puissent refuser l'abandon, cet acte n'en est pas moins un contrat synallagmatique *sui generis*.

Que se passera-t-il enfin au cas où sur la notification à eux faites par l'abandonnant les abandonataires refusent l'abandon ?

Comme celui-ci constitue un droit pour le propriétaire qui veut s'affranchir des charges d'entretien, les formes qu'il devra dès lors employer pour en assurer l'exercice seront celles de toutes les actions réelles. Il devra citer les abandonataires en conciliation devant le juge de paix, et devant le tribunal de première instance en cas de non conciliation si ces derniers n'ont pas de justes motifs de refus, ils seront condamnés à accepter l'abandon et le jugement devra être transcrit avec l'acte d'abandon.

Section II

CHARGES PARTICULIÈRES.

Si dans une maison il y a des parties communes, ou même faisant l'objet d'une propriété exclusive, dont l'entretien est à la charge de tous les propriétaires, en proportion de la valeur de leur étage, il en est d'autres au contraire dont la charge ne pèse que sur l'un d'entre eux.

En principe, ces charges sont bien le correspectif du droit de propriété ; ainsi le possesseur d'un étage supportera toutes les dépenses faites à l'intérieur de ses appartements. Mais cela n'est pas toujours vrai ; nous avons repoussé la copropriété indivise du toit et du mur bien que l'article 664 en fasse une charge commune ; nous avons au contraire admis l'indivision à propos de l'escalier, quoique l'article 664 en répartisse l'entretien par tranches entre tous les communistes. Il semble même que cet article se justifie et trouve en partie sa raison d'être dans ce fait qu'il apporte des exceptions au principe ci-dessus posé, et il nous sert ainsi d'argument en faveur du système que nous avons adopté.

Plancher.

Article 664. — « Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. »

Dans le même sens, l'article 395 du Code civil espagnol du 24 juillet 1889 dit : « Chaque propriétaire fera à ses frais le plancher de son étage », et l'article 562 du Code civil italien de 1868 : « Le propriétaire de chaque étage fait et entretient le plancher sur lequel il marche, les voûtes, les lambris et les plafonds qui recouvrent les pièces qui lui appartiennent. »

Nos anciennes coutumes avaient déjà admis une solution analogue, dont s'inspirèrent les auteurs du Code civil, mais avec cette différence que d'après elles, chaque propriétaire faisait le plancher au-dessus de lui, tandis qu'aujourd'hui il fait le plancher sur lequel il marche. Telles étaient les coutumes d'Auxerre, article 116; coutume d'Orléans, article 13; ancienne coutume de Bretagne, article 653; coutume du Nivernais, article 3; et coutume du Berry, articles 15 et 16. (Grand coutumier). Le système de ces coutumes conduisait à ce résultat que le propriétaire du dernier étage devait entretenir le toit.

Code sarde, article 587. — « Le propriétaire de chaque étage ou portion d'étage fait et maintient le plancher sur lequel il marche, ainsi que les voûtes, plafonds, soffites et lambris supérieurs des pièces qui lui appartiennent. »

Ce que l'article 664 dit du plancher doit s'entendre exclusivement des poutres, soliveaux qui soutiennent

ce plancher ainsi que du parquet qui les recouvre (1). C'est au propriétaire de l'étage qui se trouve au-dessous, à faire chez lui des plafonds s'il le juge convenable; ceux-ci ne profitant qu'à ce dernier et pouvant être considérés comme un ornement de ses appartements, il est logique que la dépense en soit supportée par lui seul, d'ailleurs les poutres et solives étant, selon la solution que nous avons adoptée, la propriété commune des deux intéressés, nous permettrons au propriétaire du dessous de faire chez lui un plafond alors qu'il n'en existait pas auparavant.

Lorsque le plafond sera détérioré par les réparations apportées au plancher ou à la poutraison, il ne sera dû aucune indemnité pour cette cause si les réparations sont occasionnées par un cas de force majeure ou la vétusté, mais dans tout autre circonstance il devra être remis dans l'état où il se trouvait avant les travaux, en effet, la loi imposant au propriétaire supérieur l'entretien du plancher et de la poutraison, ce serait accroître ses charges que de lui imposer l'obligation de réparer les dommages causés au plafond inférieur, alors que ces dommages résultent nécessairement de ces travaux.

Du reste il y aura compensation, puisque le propriétaire inférieur se trouvera dans la même situation

1. En ce sens, TOULLIER, t. II, n° 224.

PARDESSUS, t. I, n° 193.

DEMOLOMBE, t. II, n° 432.

en réparant son propre plancher. Seul, le possesseur du rez-de-chaussée dont les chambres ou magasins reposent directement sur le sol, se trouvera dans une situation différente, mais en revanche, il n'aura pas, sinon dans une mesure plus faible, à supporter de pareilles dépenses (1). Les frais d'étalement s'il a fallu en faire incombent au propriétaire chargé de réparer le plancher sur lequel il marche ; il font en effet partie de cette réparation, mais dans les mêmes conditions que ci-dessus, c'est-à-dire au cas où il s'agit de travaux dus à la vétusté ou à un cas de force majeure, il ne devra aucune indemnité au possesseur de l'étage inférieur pour la privation de jouissance qu'ils lui feront éprouver.

Des difficultés peuvent survenir au sujet de l'entretien du plancher qui couvre le dernier étage et les voûtes des caves.

Pour le plancher qui se trouve situé sous le toit la question est facile à résoudre. Si entre le toit et le plancher se trouvent des mansardes ou greniers, la charge de l'entretien incombera à leurs propriétaires, et lorsque ces mansardes ou greniers seront une propriété commune, ils seront entretenus par tous les communistes dans la proportion de leurs droits dans l'indivision ; si au contraire, ce plancher est placé directement sous le toit sans qu'il y ait entre eux ni

1. En ce sens, DEMOLOMBE, XI, 432,
DURANTON, V, 344.

greniers ni mansardes, il sera entretenu par le propriétaire de l'étage supérieur, car il ne profite qu'à lui; ce plancher sera d'un entretien moins onéreux, les causes d'usure étant moins nombreuses.

En ce qui concerne les voûtes des caves, nous rencontrons ici plusieurs opinions différentes. Suivant un auteur, les réparations en seraient uniquement à la charge du propriétaire du rez-de-chaussée, quand même il ne serait pas propriétaire des caves, ces voûtes, en effet, dit-il sont le plancher sur lequel marche le propriétaire du rez-de-chaussée (1).

Un autre, tout en admettant cette solution en principe y apporte cependant une restriction, pour le cas où les voûtes des caves seraient incorporées avec les gros murs, et devraient par suite être considérées elles-mêmes comme une portion fondamentale des gros murs (2).

Enfin d'après un troisième, il serait plus exact de dire que les travaux concernant les voûtes des caves ne sont ni une charge particulière du propriétaire du rez-de-chaussée (car d'une part, il semble excessif de les considérer comme le plancher sur lequel il marche, et d'autre part si les caves n'existaient pas, le plancher reposant directement sur le sol, son entretien serait peu coûteux et les réparations plus faciles) ni une charge commune à chacun des étages

1. DURANTON, t. V, n° 342.

2. PARDESSUS, t. I, n° 193.

(car elles ne forment pas les fondements de l'édifice), mieux vaudrait par suite décider qu'elles sont à la charge particulière de celui ou de ceux à qui appartiennent les caves dont elles sont effectivement une partie intégrante (1).

Entre ces trois opinions nous opterions entre un système servant de transaction entre le premier et le troisième ; les caves profitent dans une certaine mesure au propriétaire du rez-de-chaussée et contribuent à l'assainissement de ses magasins ou appartements ; il faudrait donc établir une répartition en tenant compte des avantages que les voûtes procurent au propriétaire du rez-de-chaussée et à celui des caves. En tout cas nous pensons qu'il faut exclure de cette répartition et exonérer la communauté, car ces voûtes ne contribuent guère à la solidité de la maison, elles doivent être assimilées à une sorte de charpente, mais non au mur dans le sens que nous avons donné ci-dessus à ce mot.

Escalier.

Article 664. — « Le propriétaire de chaque étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second

1. DEMOLOMBE, t. I, n° 42.

TOULIER, t. II, p. 389.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, p. 692, note 2.

étage fait à partir du premier l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite. »

Cette disposition du Code civil semble inspirée, mais avec une certaine variante, de notre ancien droit, où l'escalier de chaque étage était au frais du propriétaire de cet étage. La solution de l'article 664 n'est guère satisfaisante au point de vue de l'équité, car le propriétaire du premier étage aura à supporter sur la portion de l'escalier à sa charge qui dessert toute la maison, un entretien plus onéreux que celui qu'aurait à supporter le propriétaire du dernier étage sur une portion ne servant qu'à lui seul. Il y a une certaine compensation, en ce sens que les appartements situés au premier ont une valeur plus grande et sont d'un meilleur rapport que ceux qui se trouvent au-dessus, et ainsi de suite. Mais à ce point de vue la solution de notre ancien droit avait ceci de choquant, elle mettait à la charge du propriétaire du rez-de-chaussée une partie de l'escalier dont il ne se servait pas.

L'article 664, s'il n'est pas très satisfaisant au point de vue de l'équité, présente ce grand avantage de faciliter les rapports entre les intéressés et de donner une solution simple.

Nous rencontrons un système analogue dans le Code sarde, et il y a ceci à remarquer que ce Code dans son article 584 emprunte en partie les termes

mêmes de notre article 664 et qu'il est beaucoup plus explicite que ce dernier.

C'est ainsi que débute l'article 584 :

« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et de reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit. »

Et dans la partie relative aux escaliers, il dispose :
« Le propriétaire de l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée fait et maintient l'escalier qui y conduit à partir du rez-de-chaussée.

« Le propriétaire de l'étage supérieur continue à partir de l'étage immédiatement inférieur l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.

« Lorsqu'un étage est divisé entre divers propriétaires la dépense faite pour l'escalier qui y conduit à partir de l'étage immédiatement inférieur, ou rez-de-chaussée s'il s'agit du premier étage, sera répartie entre eux en raison de la valeur de leur portion respective de l'étage qui leur appartient.

« En ce qui concerne les escaliers qui conduisent dans les caves, on suivra la même répartition en prenant pour base la valeur des caves.

« Les chambres ayant dans l'escalier un accès intermédiaire entre un étage et l'autre, seront considérées, en ce qui concerne la contribution aux frais, comme

faisant partie de l'étage dont elles sont le plus rapprochées.

« Les galetas et mansardes sont pareillement considérés comme faisant partie des étages de chaque maison. »

Nous avons transcrit littéralement la partie de cet article relative aux escaliers parce qu'elle est pour ainsi dire le commentaire de celle qui se trouve dans notre article 664, et qu'il est visible que le législateur sarde s'est inspiré de ce dernier.

Aussi nous conformerons-nous à la loi pour trancher les questions qui se posent à propos de l'escalier.

Le Code civil italien donne pour l'escalier une solution analogue à celle des gros murs et dans son article 562 en répartit la charge d'entretien entre tous les propriétaires, proportionnellement à la valeur de leur étage.

Enfin d'après l'article 396 du code civil espagnol. « l'escalier qui va du portail au premier étage, sera au prorata aux frais de tous les propriétaires, sauf du propriétaire du rez-de-chaussée; celui qui conduit du premier au deuxième étage sera au prorata aux frais de tous les propriétaires, sauf de ceux du rez-de-chaussée et du premier étage. » Ce système, au point de vue théorique est le meilleur, car il met les escaliers à la charge de ceux qui en profitent en même temps qu'il tient compte de la valeur des étages ;

mais en pratique il est trop complexe, et peut soulever des difficultés entre les communistes.

Le Code français a donc sur les deux Codes italien et espagnol, l'avantage de la simplicité.

Sous le mot « escalier » il faut comprendre les marches, la rampe et même les peintures ou tapisseries qui garnissent la cage d'escalier, qu'on ne peut assimiler aux gros murs parce qu'elles servent d'ornement sans contribuer beaucoup à sa solidité.

Lorsqu'un étage est divisé entre plusieurs propriétaires, dont les appartements ont accès sur le même palier, la dépense faite pour l'entretien de la tranche d'escalier à leur charge se répartira entre eux proportionnellement à la valeur de leurs appartements respectifs.

Il en sera de même pour les chambres intermédiaires entre deux étages qui doivent pour la contribution être considérées comme faisant partie de celui dont elles sont le plus rapprochées ; il serait trop onéreux pour elles, de former à elles seules un étage et de supporter toute la portion d'escalier y aboutissant.

Pour les mansardes et greniers il faut les considérer comme fermant un étage divisé entre plusieurs propriétaires et mettre à la charge de ces derniers l'escalier qui y conduit, à partir de l'étage inférieur.

Enfin dans certaines maisons, la cage d'escalier est couverte par un ciel ouvert qui sert à son éclairage,

il est préférable alors de l'assimiler au toit dont il fait partie et d'en mettre l'entretien à la charge de tous les propriétaires.

Le Code Napoléon ne parle pas des escaliers qui conduisent aux caves, tandis que le Code sarde, comme on l'a vu ci-dessus, s'explique à leur sujet, et que, d'après l'article 562 du Code italien, « sont considérés comme étages d'une maison les caves, les galetas et les loges ou mansardes ». Il faudra donc leur appliquer le même système que pour la partie supérieure de la maison, et en partant du rez-de-chaussée s'il y a plusieurs étages de caves, mettre les différentes tranches d'escalier à la charge des propriétaires de chacun des étages auxquels elles aboutissent. Les caves formant une propriété différente et séparée entre les divers intéressés la part contributive se répartira entre chacune d'elles, proportionnellement à leur valeur respective.

Enfin, chacun des intéressés devra payer pour son étage l'impôt des portes et fenêtres (1).

Le droit d'abandon existe-t-il aussi dans le cas où l'un des copropriétaires voudrait s'affranchir de la charge d'entretien de sa part d'escalier ?

Nous avons vu à propos des charges communes que ce droit existait parce qu'il s'agissait d'une obligation *propter rem*; la même raison justifie aussi

1. DURANTON, p. 346.

DEMOLOMBE, XI, 430.

l'abandon en ce qui concerne l'escalier, dont les propriétaires ne sont tenus de l'obligation d'entretien qu'en leur qualité de communistes.

Pour les planchers la question se pose dans des conditions semblables, mais avec cette différence que l'abandon de ses droits sur le plancher par le propriétaire de l'étage supérieur est lié à celui de ses droits sur cet étage lui-même, tandis que l'on conçoit très bien qu'un des communistes délaisse sa part de copropriété sur l'escalier, tout en conservant la possession de son étage, celui-ci pouvant être desservi d'une autre façon.

CHAPITRE V

Droits du propriétaire sur son étage

A l'intérieur de son étage, le propriétaire est libre de faire ce que bon lui semble et jouit de tous les attributs du droit de propriété sauf les restrictions que lui impose le voisinage. Il peut en jouir directement ou le donner à bail, il peut en modifier la disposition et y faire toutes réparations ou reconstructions qu'il juge utiles (1). Enfin le *jus abutendi* lui appartient aussi, mais l'exercice de ce droit sera encore plus limité que le *jus fruendi*, en raison du préjudice qu'il pourrait causer aux autres propriétaires.

Ces limitations aux droits de chacun des intéressés sur la tranche de maison dont il a pourtant la propriété exclusive constituent des obligations de voisinage dont nous allons étudier la nature et l'étendue

1. Cass., 15 février 1843. S. 43.1.35 ; Toulouse, 24 février 1889. S. 92.259.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 987.

LAURENT, t. VII, n° 491.

Le Code civil dans son article 544 dit que « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements ».

Cet article ne parle que des limitations établies dans l'intérêt général ; il ne mentionne pas celles qui résultent du conflit des droits privés. Mais ainsi que l'observe M. Laurent (t. VI, n° 136), si les auteurs du Code civil n'ont pas inséré cette réserve dans le texte de cette disposition, c'est qu'elle appartient à la doctrine plutôt qu'à la législation, et qu'il est très difficile et partant très dangereux, de la préciser et d'en marquer la portée.

Certains auteurs (la jurisprudence en général est en ce sens) pensent que l'obligation qui incombe au propriétaire de respecter le droit d'autrui et de réparer le dommage injuste qu'il a pu causer, même dans la mise en œuvre des attributs attachés à son droit de propriété, trouve une sanction suffisante dans la généralité des termes des articles 1382 (1) et suivants du Code civil (2). C'est ainsi notamment que

1. DEMOLOMBE, t. XI, n° 437.

AUBRY et RAU, t. II, § 221 *ter*, p. 418.

HUC, t. IV, n° 351.

2. BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 215.

Metz, 16 août 1820. D. A. 11, 438.

Cass., 17 avril 1872. S. 72.1.76.

fut motivé un arrêt de la Cour de Cassation du 17 juin 1872, confirmant un arrêt de la Cour d'appel de Rouen du 18 juillet 1870 : considérant « que le droit que l'article 544 donne à chacun de jouir et de disposer de sa chose de la manière la plus absolue est tempéré par l'obligation naturelle et légale de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage », la Cour dans son arrêt soumettait à des dommages-intérêts un propriétaire en raison de l'établissement dans sa partie de maison d'un bal public d'une incommodité telle qu'il rendait les autres appartements inhabitables et insusceptibles d'être loués.

Mais l'article 1382, s'il est applicable dans la plupart des cas, sera parfois une base insuffisante pour justifier les limitations aux droits des copropriétaires sur leur étage respectif.

L'article 1382, « tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer », exige la réunion de trois conditions :

- Il faut : 1° que le fait soit dommageable ;
- 2° qu'il soit imputable à celui qui l'a commis ;
- 3° qu'il soit illicite.

Aucune difficulté ne peut être soulevée au sujet des deux premières conditions, dont la réalisation

Paris, 19 avril 1893. S. 93.2.124.

Cass., 12 décembre 1893. S. 95.1.9.

doit être exigée en premier lieu, mais la dernière au contraire donne lieu à discussion, il faut que le fait soit illicite, qu'il soit fait sans droit, or, il s'agit précisément de savoir si le propriétaire a ou n'a pas le droit de faire tel ou tel acte. Jusqu'où va son droit, quelle en est la limite ? Pourra-t-il louer son étage à qui bon lui semblera, en faire un lieu de divertissements publics ou même une maison de rendez-vous, lui donner une destination qui pourra préjudicier gravement aux autres communistes ? Lorsque ceux-ci se plaindront et invoqueront le préjudice qui leur est causé, le propriétaire répondra qu'il a agi en vertu du droit que lui confère la propriété exclusive de son étage.

L'article 1382 formant une base insuffisante, faudra-t-il avec Baudry-Lacantinerie et Chauveau dire que « tout propriétaire est limité dans l'exercice de son droit de propriété par la défense de porter aucune atteinte au droit égal du propriétaire voisin » ? Cette formule est insuffisante, car il s'agit ici comme dans le premier cas, de savoir quand on pourra considérer un acte comme portant atteinte aux droits de ce propriétaire.

Il faut donc chercher la base ailleurs et nous croyons la trouver facilement dans l'idée d'un quasi contrat de voisinage existant entre les copropriétaires d'une maison divisée en plusieurs étages. En effet la contiguïté des propriétés foncières fait naître entre

les propriétaires voisins certaines relations qui les obligent parfois les uns envers les autres à faire quelque chose. Ces obligations naissent de plein droit entre les propriétaires, du seul fait de leur voisinage. Le voisinage peut donc être rangé parmi les sources d'obligations, dans la classe des quasi-contrats (1).

Or, il n'existe des obligations positives dont les principales ont trait au bornage et à la clôture des propriétés obligeant les propriétaires entre eux à certaines prestations, pourquoi n'existerait-il pas aussi en ce sens des obligations négatives leur imposant certaines abstentions ; celles-ci ne se trouvent pas mentionnées expressément dans le Code, mais elles dérivent de l'usage des lieux auxquels les intéressés ont voulu se conformer.

Du reste, le Code avoue implicitement l'existence de ce quasi-contrat de voisinage par son langage même. C'est ainsi que dans les articles 651 et 652, il parle des « obligations » auxquelles la loi assujettit les propriétaires l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention. Et dans la matière des quasi-contrats, l'article 1370 énumérant les engagements formés involontairement, indique en premier lieu « ceux entre copropriétaires voisins » (2).

Puisqu'il existe un quasi-contrat du voisinage, il

1. PLANIOL, t. I, n° 1070.

2. PLANIOL, t. I, p. 1072.

s'agit de savoir quelle est la nature des obligations qu'il impose et quelle en est l'étendue? Ce sont toutes les obligations portant sur les conditions normales de la vie, telle que celle de s'abstenir de louer son étage à une personne qui voudrait en faire une maison de rendez-vous, ou d'y exercer un métier bruyant, ou d'y répandre des odeurs qui incommoderaient les voisins. L'étendue en est déterminée par la situation de l'immeuble, suivant qu'il se trouve placé au centre d'une ville ou dans un quartier éloigné, dans une agglomération ou à la campagne, seul le juge pourra apprécier en tenant compte des circonstances, de la disposition de l'immeuble et de l'usage des lieux, si le propriétaire a manqué aux obligations de voisinage qu'il a involontairement contractées lorsqu'il a acquis son étage. Il en est à l'égard des maisons divisées entre plusieurs propriétaires de même que pour celles qui sont simplement contiguës, mais avec cette différence que dans notre cas, par suite de la proximité elle-même, et des fréquentations journalières des personnes habitant une même maison, ces obligations sont plus nombreuses et plus étendues.

En outre, chaque propriétaire est tenu de faire soit à son plancher soit à l'intérieur de ses appartements toutes les réparations utiles, le défaut d'entretien pouvant nuire à la solidité de l'immeuble tout entier. C'est dans ces conditions que l'on peut dire qu'à dé-

faut par lui de remplir ses obligations, il lèse le droit d'autrui, et selon la formule de Laurent, « le droit de propriété est lésé dès qu'il est altéré, c'est-à-dire diminué, soit que le propriétaire souffre dans sa santé ou dans sa commodité, soit que ses meubles ou ses immeubles soient dégradés, en un mot quand on porte atteinte au pouvoir qu'il a sur sa chose (1).

Il y aura dans l'appréciation du préjudice causé au voisin une certaine mesure à observer. Tous les auteurs sont d'accord pour décider qu'à raison des nécessités de la vie commune, une certaine atténuation doit être apportée en pratique au principe d'après lequel un propriétaire ne peut rien faire sur son fonds qui porte atteinte au droit d'autrui.

Il est évident, observe Demolombe, tome II, n° 658, que le bien de la société, l'intérêt réciproque des propriétaires, la liberté des professions et de l'industrie exigent que bien des choses incommodes soient tolérées. « Ce sont là, en général, des inconvénients ordinaires possibles, prévus et auxquels il faut se résigner » (2).

Telle était déjà la doctrine admise par nos anciens

1. LAURENT, t. VI, n° 144.

2. LAURENT, t. VI, n° 145.

AUBRY et RAU, t. II, § 194, p. 196.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU.

jurisconsultes (1), elle a toujours été consacrée par la jurisprudence (2).

Dans un arrêt du 5 février 1844, le Tribunal de Saint-Étienne refusait des dommages-intérêts à un propriétaire qui se plaignait que son voisin utilisait dans son atelier des machines, d'où il résultait pour la maison tout entière des tremblements et un bruit intolérable, en considérant que selon les résultats d'une expertise, le bruit de ces machines avait été jugé désagréable, mais pas assez fort pour empêcher les habitants de se livrer à une occupation même intellectuelle, et qu'il n'avait causé aucun ébranlement aux gros murs. La Cour d'appel de Lyon confirmait ce jugement en adoptant les mêmes motifs et la Cour de Cassation dans son arrêt du 28 février 1848, rejetait le pourvoi formé devant elle, en considérant qu'il appartenait à la Cour d'appel de décider en fait si le préjudice dont se plaignait le demandeur lui causait un dommage réel, et qui excédât la mesure des obligations ordinaires de voisinage.

Il existe un cas où le propriétaire qui, en usant de son droit de propriété, cause un préjudice à son voisin, pourra être tenu à le réparer quoiqu'il ne lèse pas un droit résultant pour ce dernier du quasi-con-

1. DOMAT, l. I, tit. XII, soit n° 10, *Cout. de Normandie*, art. 609.

2. Cass., 28 février 1848, S.48.1.312 ; Cass., 11 nov. 1896, S. 97.1.273.

trat de voisinage; c'est celui où n'ayant aucun intérêt à user de son droit, il l'exercerait uniquement pour priver autrui de quelque avantage par esprit de malice et de tracasserie. *Malitiis hominum non est indulgendum*, disaient les jurisconsultes romains. Notre ancienne jurisprudence appliquait ici cette maxime (1).

La plupart des auteurs enseignent de même aujourd'hui que le propriétaire qui n'emploie son droit que dans le seul but de nuire à autrui ne saurait dire raisonnablement qu'il en use à son gré, sans que personne puisse lui demander compte de ses motifs (2).

Par application de ce principe, si l'un des copropriétaires apposait sur son mur des enseignes dans un but de tracasserie vis-à-vis des voisins, ceux-ci aurait le droit d'en demander la suppression.

Faudra-t-il tenir compte dans les conflits entre les voisins à propos des obligations que font naître le voisinage, de la préoccupation, c'est-à-dire de l'antériorité d'existence ? L'un d'eux actionné en justice parce que son étage sert de bal public, pourra-t-il par exemple invoquer pour repousser les prétentions du demandeur, que l'établissement du bal public

1. DOMAT, *Lois civ.*, l. III, tit. V, sect. 1, n° 17.

2. TOULLIER, II, n° 119.

LAURENT, t. III, n° 140.

AUBRY et RAU, t. II, § 194, p. 200, note 19.

BAUDRY-LACANTINIERE et CHAUBEAU, n° 222. ~

est antérieur à la possession de ce dernier, et que celui-ci devait savoir à quoi s'en tenir là-dessus et connaître la situation lorsqu'il a fait l'acquisition de son étage. La préoccupation avait une importance considérable aux yeux des anciens jurisconsultes et dans les coutumes. Dans une hypothèse un peu différente de la nôtre, mais entraînant l'application du même principe, ils admettaient que celui qui élève une construction, à côté d'un établissement industriel antérieurement créé, se soumettait par ce fait et de son plein gré aux incommodités qui pouvaient en résulter pour sa propriété (1).

Il semble que la préoccupation ne suffit pas à créer un droit pour le propriétaire qui l'invoque, mais il est équitable que les tribunaux soient moins rigoureux quand il s'agit d'arbitrer le quantum des dommages-intérêts dus par le propriétaire qui a donné à son étage une affectation plus ou moins incommode pour ses voisins.

Les juges, en tenant compte des intérêts de tous les copropriétaires, peuvent très bien ne pas contraindre l'un d'eux à faire cesser complètement le trouble qu'il occasionne dans la maison tout entière. Il pourrait de ce chef éprouver une perte considérable s'il devait transformer entièrement la destination

1. GUY COQUILLE, *Cout. du Nivernais*, art. 13.

POTHIER, *De la Société*, n° 221 ; *Cout. d'Orléans*, art. 246 ;
Cout. de Normandie, art. 613.

de ses locaux, et d'autre part les incommodités qu'il cause à ses voisins peuvent ne pas excéder beaucoup la mesure des obligations de voisinage. Faculté doit être accordée aux tribunaux d'imposer certaines modifications qui atténueront simplement le préjudice causé, soit par des travaux nouvellement effectués dans la maison aux frais de l'intéressé, soit de tout autre manière. Mais ils auront en outre la liberté d'obliger ce dernier à payer à ses voisins sous forme d'annuités une indemnité qui durera tant que les choses dommageables resteront dans le même état, les dommages-intérêts seront ainsi prononcés aussi bien pour l'avenir que pour le passé (1) et pour les déterminer, les juges doivent considérer non seulement le dommage matériel causé aux autres étages, mais encore la diminution locative ou vénale qu'ils subissent.

Il appartient au surplus aux magistrats d'appliquer « convenablement et humainement » les règles qui viennent d'être exposées. Cette application est la plupart du temps difficile et délicate. En ces conflits le dommage donnant lieu à réparation doit être apprécié suivant :

1° La qualité des lieux ; il sera différemment apprécié selon qu'il s'est produit à la ville ou à la campagne, dans une ville industrielle ou dans une loca-

1. Cass., 3 mai 1827. S. 27.1.588.

lité non commerçante, dans tel ou tel quartier suivant des usages plus ou moins anciens.

2° Et la bonne ou mauvaise foi de l'auteur du fait dommageable et les précautions qu'il a prises pour obvier aux inconvénients qu'il a causés.

La jurisprudence a rendu en l'espèce de nombreuses décisions qui sont en général conformes aux solutions ci-dessus, quoique partant d'un principe différent et fondant ses arrêts sur l'article 1382, c'est-à-dire sur l'idée d'un quasi-délit alors que les obligations de voisinage sont plutôt quasi contractuelles.

Ainsi jugé par le Tribunal de Bruxelles (1) que le bruit provenant de l'établissement d'un bal public peut être une cause de trouble pour les voisins et peut donner lieu par conséquent à une action en cessation ou en diminution de ce trouble et en réparation du dommage causé, car on peut considérer comme un sérieux et grave inconvénient le bruit produit par des instruments de musique avec une intensité, une fréquence et à des heures telles que le sommeil des voisins doit nécessairement en être interrompu.

De même les bruits nocturnes causés par une boulangerie peuvent justifier une demande en dommages-intérêts de la part des voisins (2).

Enfin d'après un jugement du Tribunal de Douai du

1. Bruxelles, 27 juillet 1864. D. P. 67.3.23.

2. Orléans, 22 novembre 1889. *Gaz. Pal.*, 89.2.660.

8 décembre 1897 l'établissement d'une marquise devant les boutiques est d'un usage assez général pour que les voisins de la maison où elle est installée puissent être tenus de le tolérer comme un des inconvénients habituels du voisinage, si les désagréments ne dépassent pas la tolérance ordinaire qu'on se doit entre voisins et ne leur cause pas un préjudice sérieux (1).

1. *Le Droit* du 25 septembre 1898.

CHAPITRE VI

**Des causes qui mettent fin à l'état d'indivision forcée
et aux rapports entre copropriétaires de maisons à
plusieurs étages**

L'indivision forcée a sa source, comme son nom l'indique, dans la nécessité pour les communistes de rester dans l'indivision, en raison du préjudice relativement considérable que le morcellement ou la licitation feraient éprouver à l'un ou à plusieurs des intéressés. Mais des changements peuvent survenir dans l'état des lieux, qui fassent disparaître ce préjudice ou le diminuent d'une façon telle que l'indivision serait plus nuisible que profitable, alors rien ne s'oppose plus à ce que l'un des copropriétaires demande le partage ou la licitation de la partie commune de leurs immeubles.

Nous avons vu ci-dessus que faculté devait être accordée aux communistes de faire abandon de leurs droits sur la chose commune aux autres indivisaires, et que c'était là pour eux un moyen de s'affranchir

des charges et dépenses que nécessite son entretien, à condition pourtant qu'ils ne continuent plus à s'en servir ou à en tirer une utilité quelconque.

Il y a, et surtout pour les maisons divisées en plusieurs étages, une troisième cause qui met fin à l'indivision forcée, c'est l'extinction de la chose, c'est-à-dire la destruction totale de la maison.

Lorsqu'il ne s'agit que d'une destruction partielle, chacun des copropriétaires est tenu à participer aux dépenses que nécessite la reconstruction de la partie détruite, et cela en proportion de la valeur de son étage, si ces réparations sont relatives au toit ou au mur, et chacun d'eux a le droit d'exiger que ces travaux soient effectués.

Mais qu'arrive-t-il si la maison tout entière vient à être détruite par cas fortuit, par exemple par incendie ?

La grosse majorité des auteurs admet que les copropriétaires ne sont pas obligés de reconstruire la maison (1) la même nécessité ne s'impose plus ici, et il est fort probable que l'expression de l'article 664 ne comprend que les reconstructions partielles.

Si par conséquent, l'un d'eux s'oppose à la recons-

1. AUBRY ET RAU, t. II, § 221 *ter*, p. 418.

DEMOLOMBE, *ter* 11, n° 440.

LAURENT, t. VII, n° 493.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU, n° 988.

HUC, t. IV, n° 351.

truction, l'indivision forcée cessant, on retombe sous l'application de l'article 815, et il y aura lieu à partage ou à licitation du sol et des matériaux dont le prix sera alors partagé en proportion de la valeur des ayants droit.

La même solution doit être adoptée au cas où l'immeuble tout entier étant assuré, une indemnité globale aurait été payée aux assurés par la compagnie d'assurance, car bien que l'indemnité représente l'immeuble, la situation n'est plus ce qu'elle était précédemment, les rapports entre copropriétaires ont changé, et l'indivision forcée n'existant plus entre eux, ils ont le droit de réclamer le partage de l'indemnité.

Aux cas fortuits, la plupart des auteurs assimile celui où la reconstruction est nécessitée par l'état de vétusté de l'édifice (1).

Nous rencontrons ici l'opinion opposée de Duranton et de Baudry-Lacantinerie et Chauveau, qui invoquent, en leur faveur, mais à tort croyons-nous, le texte de l'article 664 ; le premier système paraît préférable.

Lorsqu'une maison est sujette à reculement, par suite d'une décision administrative, tous les copro-

1. En ce sens, Poitiers, 26 juillet 1886. S. 87.2.

AUBRY ET RAU.

DEMOLOMBE.

LAURENT, HUC.

Monnet

priétaires devront être mis en cause, et l'indemnité sera fixée par le jury d'expropriation en cas de refus par l'un d'entre eux de la discuter amialement ; néanmoins, tous les expropriés pourront traiter à l'amiable au sujet des parties de l'immeuble sur lesquels ils jouissent d'un droit de propriété exclusif.

Si le reculement n'impose pas la démolition totale de l'édifice, chaque communiste peut exiger que la reconstruction des murs et du toit soit faite à frais communs, puisque nous nous retrouvons alors dans un cas de reconstruction partielle. Aucun d'eux ne subit de ce chef un grand préjudice, car conformément à la loi du 3 mai 1841, il jouit du droit de demander l'expropriation totale de son étage et par suite, d'obliger l'administration à l'acquisition de tous ses droits sur l'immeuble.

L'indemnité accordée par le jury pour les choses communes se partagera entre les copropriétaires, proportionnellement à la valeur de leur étage.

A l'inverse, tous les communistes ont le droit d'exercer la préemption que confère aux riverains l'article 61 de la loi de 1841 sur les terrains délaissés par l'administration, ce droit n'appartient pas exclusivement au propriétaire du rez-de-chaussée. C'est en ce sens que s'est prononcée la Chambre des requêtes dans un arrêt du 22 août 1860 (1) lequel déci-

1. D. P. 60. S. 61.1.81

DEMOLOMBE, 81, n° 441.

daît en outre, que, en cas d'acquisition par ce dernier du terrain délaissé, les juges peuvent, en déterminant les droits de chacune des parties, ordonner qu'il ne pourra élever ses constructions au delà du plancher du premier étage. Si par suite d'un nouvel alignement de la voie publique la maison doit avancer, l'avancement devant profiter à chacun des étages devra s'effectuer en prolongeant horizontalement les planchers de chaque étage.

CHAPITRE VII

Des maisons divisées verticalement entre plusieurs propriétaires.

Il peut arriver qu'une maison étant divisée non pas horizontalement et par étages, mais en sections verticales, l'on se trouve en présence d'une situation analogue à la précédente ; il en est ainsi dans le cas où le partage a été fait dans des conditions telles que les deux parties de la maison ne puissent devenir indépendantes l'une de l'autre que par l'exécution de travaux coûteux, et hors de proportion avec la valeur de l'édifice (1).

Il a été ainsi jugé que la division d'une maison effectuée verticalement de haut en bas lors de son partage entre deux communistes, de manière à ce que l'un d'eux devienne propriétaire exclusif de l'un des côtés de cette maison, peut avoir pour conséquence d'établir une indivision forcée entre eux, lorsque les

1. DEMOLOMBE.

deux parties n'ont été séparées que par une cloison en planches, que chacun des pignons est également nécessaire pour protéger les deux parties de la maison contre les intempéries de l'atmosphère, et servir d'appui à la toiture, et que la démolition par l'un des propriétaires du côté de la maison qui lui appartient, aurait pour résultat de rendre l'autre côté inhabitable ou d'exiger des travaux coûteux qui ne sont point entrés dans les prévisions des copartageants.

Les murs ne forment pas une propriété indivise, et appartiennent exclusivement aux propriétaires des différents étages qu'ils confinent ; conformément à la solution que l'article 664 donne pour les maisons divisées horizontalement, nous mettrons l'entretien de ces murs à la charge de tous les propriétaires des deux côtés de la maison en proportion de la valeur de leurs étages.

Le sol ne peut être en état d'indivision forcée puisque les parties de l'édifice qui reposent sur lui appartiennent à des personnes différentes.

Au contraire l'escalier qui desservira les deux parties de la maison sera bien la copropriété de tous les communistes et la cloison séparative sera considérée comme mitoyenne entre les étages qu'elle sépare.

Le toit, en raison de la division verticale, ne sera

pas entretenu à frais communs, chacun aura la charge de la partie du toit qui le couvre.

Enfin il a été jugé par l'arrêt susvisé que l'un des propriétaires de l'immeuble ne peut démolir le côté de maison qui lui appartient qu'à la condition de ne causer aucun dommage à l'autre côté et de prendre à ses frais les mesures nécessaires pour que l'autre propriétaire puisse continuer à l'habiter sans supporter des charges qui ne lui ont pas été imposées par l'acte de partage.

Enfin les obligations de voisinage s'imposent ici aux copropriétaires de la même manière, quoique avec moins de force, que dans le cas d'une maison divisée horizontalement en plusieurs étages.

CONCLUSION

Dans une maison dont les divers étages appartiennent à plusieurs propriétaires, la complexité de la situation fait naître entre ces derniers des rapports très nombreux.

Nous n'avons sur la question que l'article 664, et encore cet article ne prévoit-il que la répartition des charges, il est à souhaiter que de nouvelles dispositions législatives viennent compléter notre Code et mettre fin aux nombreuses difficultés qui trop souvent surgissent entre ces copropriétaires.

La jurisprudence est trop divisée, ses décisions se signalent autant par leur diversité que par leur nombre, elle n'a guère donné que des solutions d'espèces, et les magistrats semblent ne s'être inspirés que des situations en présence desquelles ils se trouvaient.

La doctrine est, elle aussi, très partagée, et cela se comprend aisément en raison du silence de la loi.

De l'étude des arrêts et des opinions doctrinales,

nous avons dégagé les règles suivantes qui nous paraissent les plus conformes à l'esprit de nos lois, et aux intentions probables des co-indivisaires.

Sauf convention contraire, le sol est soumis à un droit de copropriété ainsi que l'escalier, le mur appartient par tranches successives à ceux qu'il confine, le toit au possesseur de l'étage immédiatement inférieur.

Les droits sur les choses communes sont régis par les règles de l'indivision forcée, règles pour l'établissement desquelles il faut s'inspirer de celles que la loi a posées en matière de mitoyenneté, seul cas d'indivision forcée prévu par elle, et du principe que chacun des communistes peut user et jouir de la chose commune et en tirer tous les avantages qu'elle peut comporter en dehors même du consentement des autres communistes, pourvu que le mode de jouissance par lui adopté ne dénature pas la destination de cette chose et ne cause ni dommages ni troubles aux autres ayants droit.

L'article 664 détermine quelles sont les charges qui pèsent sur les copropriétaires et dans quelle mesure ils les supportent, il doit nous servir de base pour en faire la répartition dans tous les cas qui ne sont pas prévus par lui.

Ces charges constituant des obligations *propter rem*, on peut s'en affranchir en abandonnant ses droits sur la chose commune ou même sur son étage.

Chacun des intéressés est maître chez lui, c'est-à-dire à l'intérieur de son étage. Il n'y a de limites à son droit que celles dérivant des obligations de voisinage, lesquelles ne sont pas quasi-délictuelles, et n'ont pas leur source dans l'article 1382 du Code civil, mais dont il faut plutôt chercher l'origine dans l'idée d'un quasi-contrat.

Enfin l'article 815 reprend son empire, et l'indivision forcée disparaît lorsque le partage peut se faire sans causer à l'une ou plusieurs des parties un trop grave préjudice ; et lorsque la maison vient à être complètement détruite par cas fortuit, nul ne peut s'opposer à la demande en partage du sol et des matériaux.

Si, au point de vue théorique, il faut souhaiter qu'un accord se fasse entre la doctrine et la jurisprudence sur ces diverses questions, et que le législateur au besoin intervienne, au point de vue pratique, il faut souhaiter le morcellement de la propriété bâtie comme celui des immeubles ruraux, c'est le meilleur placement pour les fortunes modestes, en même temps qu'un agent de crédit.

Favorisons toujours les ambitions légitimes de ceux qui aspirent ainsi à se faire un nid.

Vu : le Président de la thèse

PILLET

Vu : le Doyen,

LYON-CAEN

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris

L. LIARD

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
Introduction	7
CHAPITRE PREMIER. — De l'indivision forcée.	12
CHAPITRE DEUXIÈME. — Comparaison entre l'indivision forcée et les servitudes	21
CHAPITRE TROISIÈME. — Droits des copropriétaires . . .	33
CHAPITRE QUATRIÈME. — Des charges pesant sur les co- propriétaires.	60
Section I. — <i>Charges communes</i>	60
Section II. — <i>Charges particulières</i>	86
CHAPITRE CINQUIÈME. — Droits du propriétaire sur son étage	98
CHAPITRE SIXIÈME. — Des causes qui mettent fin à l'in- division forcée et aux rapports entre copro- priétaires de maison à plusieurs étages.	111
CHAPITRE SEPTIÈME. — Des maisons divisées verticale- ment entre plusieurs propriétaires	116
Conclusion	119

